ทิศทางผังเมืองไทยในทศวรรษหน้า

นายพิชัย อุทัยเชฏฐ์

รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

กระทรวงมหาดไทย

การสัมมนาทางวิชาการเนื่องในวันผังเมืองโลก (World Town Planning Day)

วันศุกร์ที่ 6 พฤศจิกายน 2558 ณ โรงแรมดิเอมเมอรัล ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร

วันผังเมืองโลก World Town Planning Day

สร้างความตระหนักถึงแนวทางการวางผังเมืองในทุกระดับ

- เน้นให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสภาพแวดล้อมให้เกิดเมืองน่าอยู่
- แลกเปลี่ยนประสบการณ์การพัฒนาเมืองและการวางผังเมืองที่เปลี่ยนแปลงไปตามบริบทของโลก

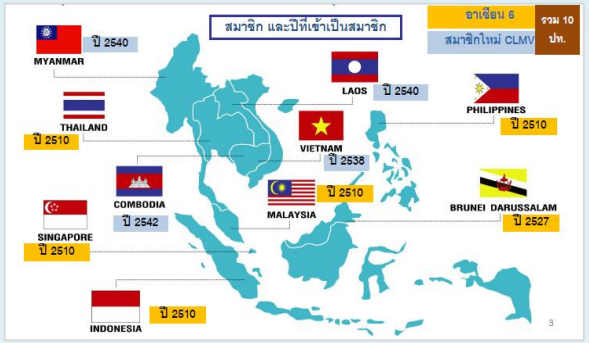
❖ สถานการณ์และบริบทของโลกที่มีผลต่อการพัฒนา

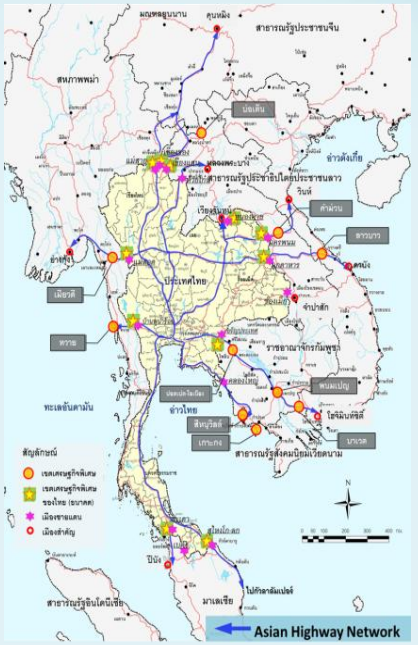
- กระแสโลกาภิวัตน์
- กรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจระดับโลกและภูมิภาค
- การเข้าสู่ประชาคมอาเซียน

❖ สภาพปัญหาที่มีผลต่อการพัฒนาในปัจจุบัน

- ขาดความสมดุลของการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม การพัฒนาเมือง กับการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ
- การใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เหมาะสม
- ปัญหาภาวะโลกร้อน วิกฤตพลังงาน และภัยพิบัติ
- ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสื่อมโทรม

ผังเมืองกับยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศ





การปรับโครงสร้างเศรษฐกิจสู่
การเติบโตอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน

การสร้างความเชื่อมโยงกับ
ประเทศในภูมิภาคเพื่อความ
มั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคม

การจัดการทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม
อย่างยั่งยืน

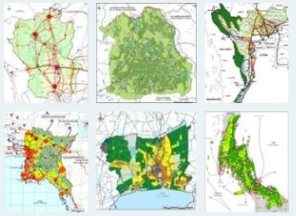
การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน
ระบบคมนาคมขนส่ง

การวางผังเมือง

ผังนโยบาย

ผังประเทศ

เป็นกรอบนโยบายการพัฒนาพื้นที่ของประเทศ สร้างความสมดุลระหว่างการพัฒนาและการอนุรักษ์



ผังภาค

นโยบายการพัฒนาพื้นที่ 6 ภาค โดยส่งเสริมการพัฒนาเมือง การใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานให้เหมาะสมและสอดคล้องกัน

ผังอนุภาค

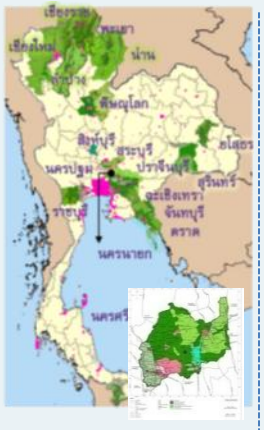
เป็นยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่ 18 กลุ่มจังหวัด สนับสนุนการขับเคลื่อนแผนพัฒนา/งบประมาณจังหวัดและกลุ่มจังหวัด

ผังเมืองรวม

บังคับใช้ตาม พ.ร.บ. การผังเมือง 2518

ผังเมืองรวมจังหวัด

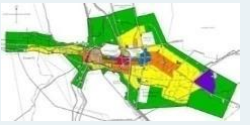
- **เป็นแผนผังแม่บทชี้นำการพัฒนาพื้นที่ระดับจังหวัด อำเภอ เมือง และชุมชน**
- **ดำเนินการ 73 จังหวัด** (ยกเว้น กทม. นนทบุรี สมุทรปราการ และภูเก็ต)
  - ประกาศเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ 28 จังหวัด
  - รอประกาศเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ 10 จังหวัด
  - ดำเนินการปรับปรุงร่างกฎกระทรวงฯ 35 จังหวัด

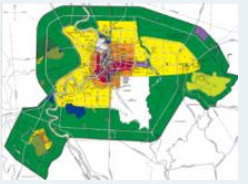


ผังเมืองรวมเมือง/ชุมชน

- **ผังแม่บทพัฒนาเมือง จัดระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน วางระบบคมนาคมขนส่ง**
- **ดำเนินการ 431 แห่ง**
  - ประกาศเป็นกฎกระทรวงแล้ว 220 ผัง
  - อยู่ระหว่างดำเนินการ 211 ผัง

ข้อมูล ณ พฤศจิกายน 2558



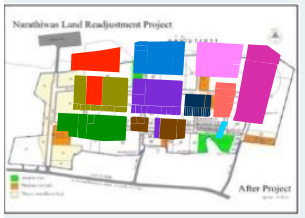


ผังปฏิบัติการ

ผังพื้นที่เฉพาะ

- **ออกแบบรายละเอียดโครงการพัฒนาพื้นที่ปรับปรุงภูมิทัศน์และสภาพแวดล้อมทางกายภาพ** ให้เป็นระเบียบ สวยงาม ปลอดภัย
- **การดำเนินงาน** : ผังเขตเศรษฐกิจพิเศษ ผังชุมชนชายแดน ผังชุมชนท่องเที่ยว ผังอนุรักษ์และฟื้นฟูเมือง

จัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่



- **จัดระบบแปลงที่ดินใหม่ให้มีระเบียบ สวยงาม พร้อมวางระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการ**
- **การดำเนินงาน**
  - ออกโฉนดแปลงที่ดินใหม่ให้กับเจ้าของที่ดินแล้ว 5 จังหวัด ได้แก่ น่าน นราธิวาส สุพรรณบุรี สมุทรปราการ และกรุงเทพฯ
  - เตรียมออกโฉนดแปลงใหม่ ได้แก่ ยะลา และพิษณุโลก

ข้อมูล ณ กันยายน 2558

การขับเคลื่อนผังเมืองเพื่อการพัฒนาประเทศ

ปัญหาผังเมืองที่ผ่านมา

- ผังเมืองรวมหมดอายุบังคับใช้ (พ.ร.บ.ผังเมือง ฉบับเดิม)
  - เมืองขยายตัวอย่างไร้ทิศทาง
  - ตั้งถิ่นฐานในพื้นที่ไม่เหมาะสม
- ข้อกำหนดผังเมืองรวมไม่สอดคล้องกับสถานการณ์พัฒนาและอุตสาหกรรมบางประเภทไม่สามารถดำเนินการได้
- การมีส่วนร่วมและปัญหาความเข้าใจด้านผังเมือง

แนวทางแก้ไขปัญหาผังเมืองปัจจุบัน

- การปรับปรุงแก้ไข พ.ร.บ.ผังเมือง พ.ศ.2518
- การปรับปรุงการวางผังเมืองรวมให้สอดคล้องกับนโยบายและสถานการณ์การพัฒนา
- การปรับข้อกำหนดให้ยืดหยุ่นส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจ และอุตสาหกรรม
- การวางผังพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษพร้อมเข้าสู่ประชาคมอาเซียน
- การพัฒนาเมืองด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่โดยการพัฒนาระบบคมนาคมขนส่ง
- ให้ความสำคัญกับกระบวนการมีส่วนร่วม

พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558

ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2558 มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2558

1. ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองได้อย่างต่อเนื่องไม่หมดอายุ

- ไม่กำหนดอายุการใช้บังคับ (เดิมกำหนดไม่เกิน 5 ปี ขยายอายุได้ 2 ครั้ง ๆ ละ ไม่เกิน 1 ปี)
- ใช้ระบบประเมินผลแทน โดยจัดทำรายงานประเมินผลผังตามระยะเวลาที่คณะกรรมการผังเมืองกำหนด แต่ไม่เกิน 5 ปี

2. กำหนดรายละเอียดข้อกำหนดผังเมืองรวมให้ครอบคลุมและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

- ประเภทและขนาดกิจการ
- ประเภท ขนาด ความสูง และลักษณะอาคาร
- F.A.R B.C.R O.S.R
- ระยะถอยร่น

3. ปรับปรุงระยะเวลาปิดประกาศจาก 90 วัน เป็น 30 วัน

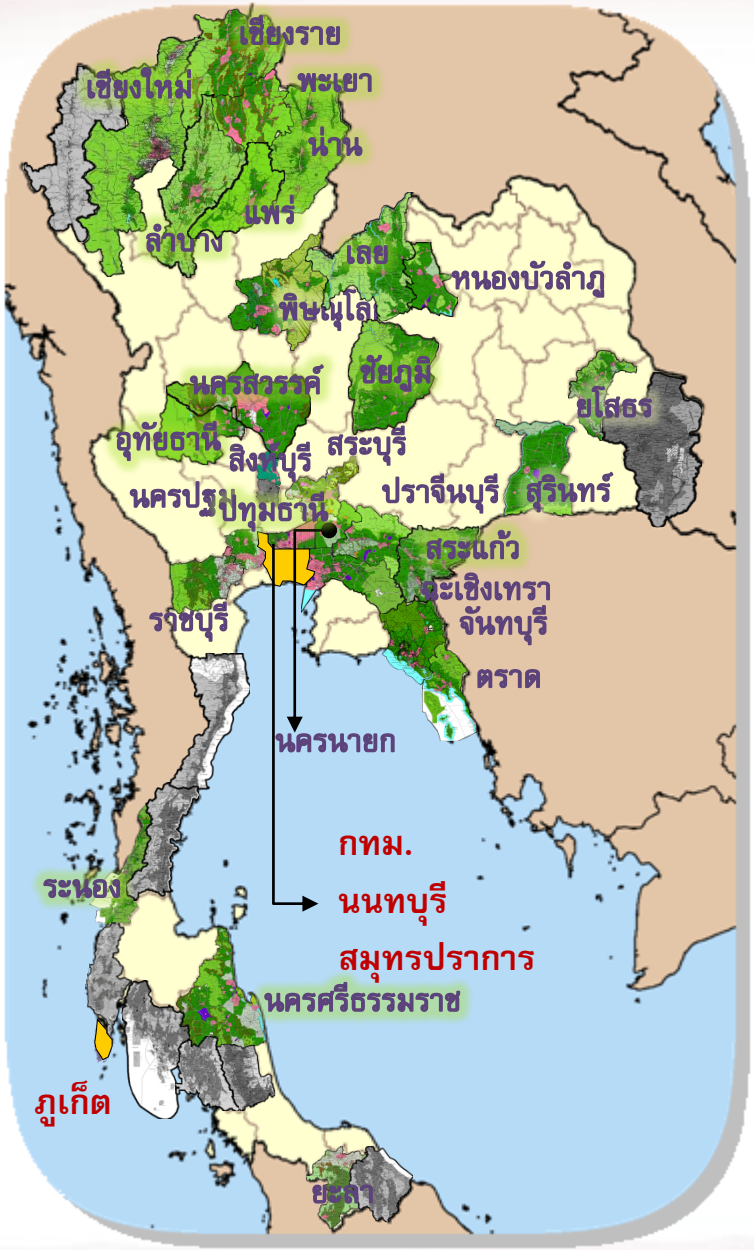
- กรณีแก้ไขผังเมืองรวมระหว่างที่ผังประกาศใช้บังคับ ตามมาตรา 26/1
- การแก้ไขเฉพาะบริเวณหรือเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใดให้เหมาะสม

4. ปรับปรุงองค์ประกอบคณะกรรมการผังเมือง (ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นเลขานุการ)

- เพิ่มกรรมการ : ปลัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติฯ และเลขาธิการ BOI ผู้ทรงคุณวุฒิ และผู้แทนสถาบันองค์กรอิสระ
- ระยะเวลาดำรงตำแหน่ง 3 ปี ติดต่อกันไม่เกิน 2 วาระ

- การขับเคลื่อนผังเมืองรวมจังหวัดให้ประกาศบังคับใช้ทั่วประเทศ
- การผังเมืองกับการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ
- การพัฒนาเมืองโดยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่

การวางผังเมืองรวมจังหวัด



นโยบายรัฐบาล

“2558 ปีทองผังเมือง

พัฒนาทั่วไทย ก้าวไกลสู่อาเซียน”

เร่งรัดให้มีการประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวง

ผังเมืองรวมจังหวัด

ให้ครบทุกจังหวัด

ภายในปี 2558

ผังเมืองรวมจังหวัด 73 จังหวัด

(ยกเว้นกรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ และภูเก็ต)

- กำหนดแนวทางพัฒนาพื้นที่จังหวัดให้เป็นไปอย่างมีระเบียบและเหมาะสม
- ชี้นำการพัฒนาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การพัฒนาเมือง การคมนาคมขนส่ง และโครงสร้างพื้นฐาน
- อนุรักษ์และพัฒนาพื้นที่อย่างสมดุลและยั่งยืน เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาประเทศในภาพรวมเป็นสำคัญ

ประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัด 73 จังหวัด

เร่งรัดประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ ภายในปี พ.ศ.2558

- ผังเมืองรวมจังหวัดที่ประกาศเป็นกฎกระทรวงแล้ว ให้มีการปรับปรุงแก้ไขตามมาตรา 26 วรรค 3
- ผังเมืองรวมจังหวัดที่ยังไม่ได้ประกาศเป็นกฎกระทรวงให้มีการดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานการณ์การพัฒนา

ประกาศเป็นกฎกระทรวงแล้ว 28 จังหวัด

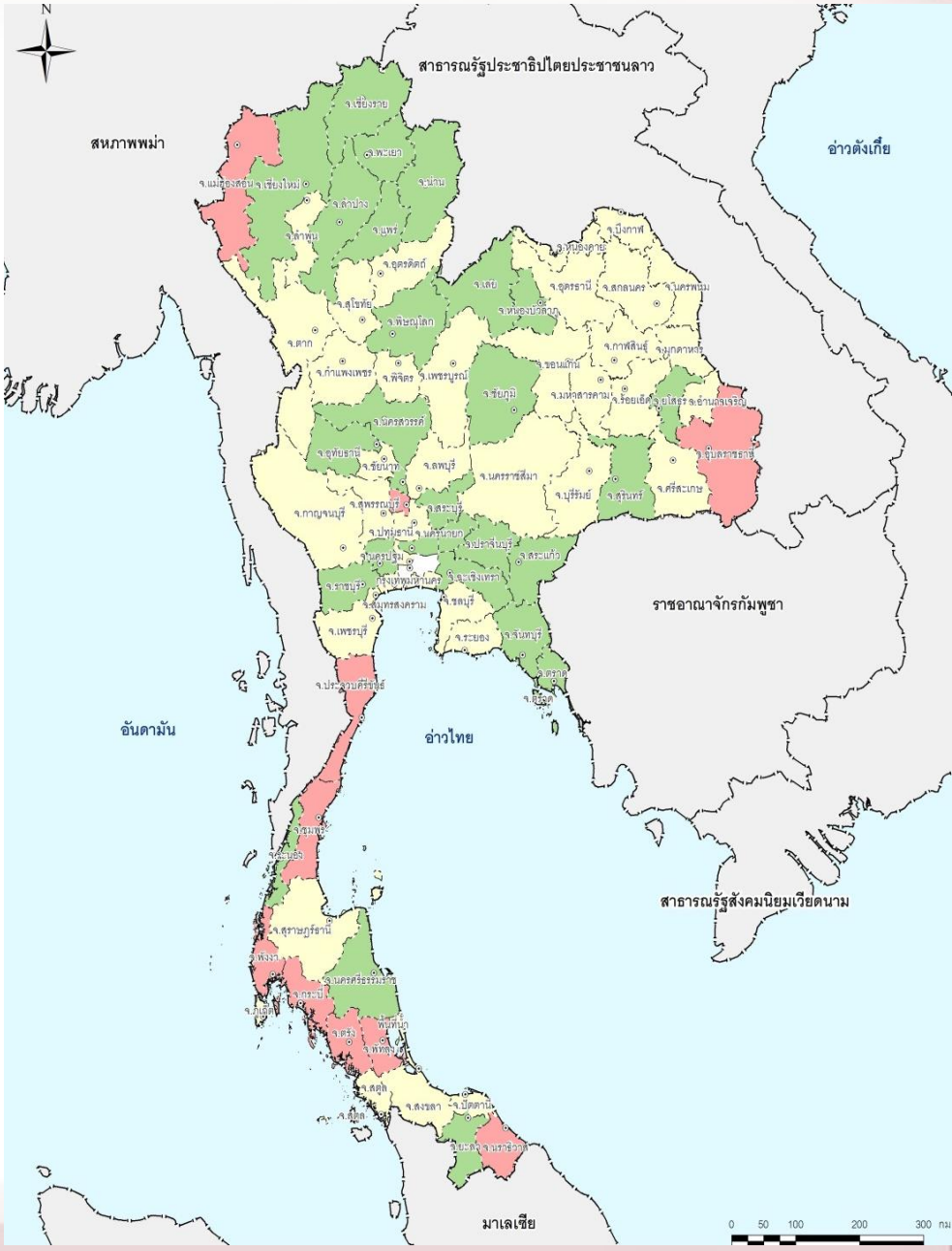
เชียงใหม่ น่าน พิษณุโลก เชียงราย ลำปาง พะเยา แพร่ อุทัยธานี นครสวรรค์ สิงห์บุรี สระบุรี ราชบุรี นครปฐม ปทุมธานี ยะลา นครศรีธรรมราช ระนอง นครนายก ปราจีนบุรี ฉะเชิงเทรา จันทบุรี ตราด สระแก้ว ยโสธร สุรินทร์ หนองบัวลำภู ชัยภูมิ เลย

รอประกาศเป็นกฎกระทรวง 10 จังหวัด

กระบี่ ตรัง พัทลุง พังงา ชุมพร นราธิวาส ประจวบคีรีขันธ์ อุบลราชธานี อ่างทอง และ แม่ฮ่องสอน

จัดทำร่างกฎกระทรวง 35 จังหวัด

สมุทรสงคราม อุตรดิตถ์ นครพนม สมุทรสาคร ชัยนาท นครราชสีมา มหาสารคาม ศรีสะเกษ หนองคาย อำนาจเจริญ ขอนแก่น บึงกาฬ บุรีรัมย์ ปัตตานี เพชรบูรณ์ ร้อยเอ็ด ลพบุรี ลำพูน กาฬสินธุ์ ตาก มุกดาหาร ระยอง สกลนคร สงขลา สตูล สุโขทัย อุดรธานี กาญจนบุรี กำแพงเพชร ชลบุรี พิจิตร เพชรบุรี สุพรรณบุรี พระนครศรีอยุธยา สุราษฎร์ธานี



การดำเนินการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัด

ห้าม บุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมจังหวัดหรือปฏิบัติการใดๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมจังหวัดนั้น

อายุการใช้บังคับ ผังเมืองรวมจังหวัดที่ได้ประกาศเป็นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับแล้ว และที่จะประกาศต่อไป จะไม่มีอายุการใช้บังคับ ตาม พ.ร.บ.การผังเมือง ฉบับที่ 4 (2558) ที่ไม่ได้กำหนดวันสิ้นสุดของการใช้บังคับ

พ.ร.บ. การผังเมือง 2518	พ.ร.บ. การผังเมือง ฉบับที่ 4 (2558)
- ผังเมืองรวมมีอายุใช้บังคับไม่เกิน 5 ปี ขยายได้อีกครั้งละ 1 ปี ไม่เกิน 2 ครั้ง (รวมไม่เกิน 7 ปี)	- ไม่มีการกำหนดอายุการใช้บังคับ - กำหนดให้มีการจัดทำรายงานการประเมินผลผังเมืองรวม ตามระยะเวลาที่คณะกรรมการ ผังเมืองกำหนด (มีรอบระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี) - การประเมินต้องเป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการผังเมืองกำหนด

ผู้ควบคุมให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ผู้มีอำนาจในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมจังหวัด

- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น : นายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนตำบล
- กระทรวง ทบวง กรม ต่าง ๆ

ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ผลของการใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด

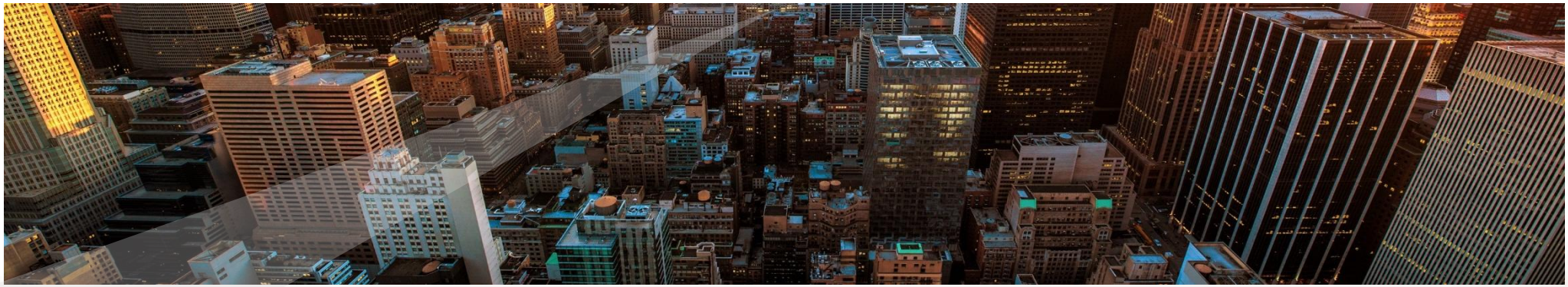
1. ผู้ที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานของรัฐหรือประชาชน เมื่อจะมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อก่อสร้างอาคาร หรือประกอบกิจการใดๆ ในเขตผังเมืองรวมจังหวัด จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎกระทรวงฯได้กำหนดไว้ (มาตรา 27 วรรคแรก พ.ร.บ.การผังเมือง พ.ศ. 2518)

ผลของการใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด

2. ผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุม อนุมัติ อนุญาต ให้ก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการใดๆ ตามกฎหมายเฉพาะ เพื่อการนั้นๆ ก่อนที่จะดำเนินการอนุมัติ อนุญาต จะต้องตรวจสอบและปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดได้กำหนดไว้

ผลของการใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด

3. เมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดได้ประกาศให้มีผลใช้บังคับแล้ว จะมีผลทำให้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร) ใช้บังคับครอบคลุมเต็มพื้นที่ทั้งจังหวัด (มาตรา ๒ แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) การจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารใดๆ จะต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนดไว้



ผลของการใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด

4. เมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดได้ประกาศให้มีผลใช้บังคับแล้ว จะมีผลทำให้ พ.ร.บ.การขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 (กฎหมายว่าด้วยการขุดดินและถมดิน) ใช้บังคับ

ปัญหาจากการใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัด

1.ปัญหาในเรื่องข้อกำหนด

ปัญหาในเรื่องข้อกำหนดเองที่มีความเข้มมากกว่าในผังเมืองรวมเมือง เช่น เรื่องระยะถอยร่น ความสูงอาคาร หรือข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินต่างๆ

3. ปัญหาอสังหาริมทรัพย์

ปัญหาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน ไม่สามารถดำเนินการได้

5. ปัญหาการพัฒนา

ขาดมาตรการการพัฒนาเชิงพื้นที่

2. ปัญหาด้านอุตสาหกรรม

ปัญหาเรื่องของอุตสาหกรรม ไม่สามารถ ดำเนินการ หรือขยายการดำเนินการได้

4. สถานการณ์

ไม่ทันกับสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลง

การปรับปรุงรูปแบบผังเมืองรวมจังหวัดใหม่

ปรับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

: เน้นส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่และกิจกรรมที่เหมาะสมในภาพรวม

ปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัย

: สอดคล้องกับสถานการณ์เปลี่ยนแปลง สอดรับกับนโยบายการพัฒนาประเทศ / โครงการลงทุนขนาดใหญ่

ปรับขั้นตอนการวางและจัดทำผังเมืองรวมจังหวัด

: ลดขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินงาน

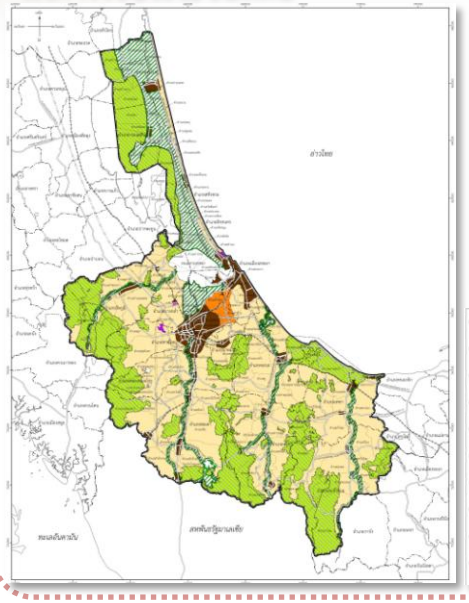
- *ปรับข้อกำหนดให้ยืดหยุ่นส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่*
- *ลดอุปสรรคการใช้พื้นที่ระหว่างการวางผังเมืองกับการพัฒนาอุตสาหกรรม*

การแก้ไขปัญหาอุปสรรคด้านผังเมืองที่มีต่อการพัฒนาอุตสาหกรรม

1. ยกเลิกบัญชีแนบท้ายโรงงานอุตสาหกรรม (ห้ามอุตสาหกรรมเฉพาะหลักๆ ที่มีผลกระทบรุนแรง)
2. บูรณาการข้อมูลโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับการลงทุนของกระทรวงอุตสาหกรรมกับการวางผังเมืองทุกระดับ
3. จัดทำหลักเกณฑ์ กำหนดแนวกันชน และแนวป้องกันที่เหมาะสมในพื้นที่อุตสาหกรรม
4. ดำเนินการกำหนดพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมและจัดทำผังเมืองให้สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาล

การปรับปรุงรูปแบบผังเมืองรวมจังหวัดใหม่

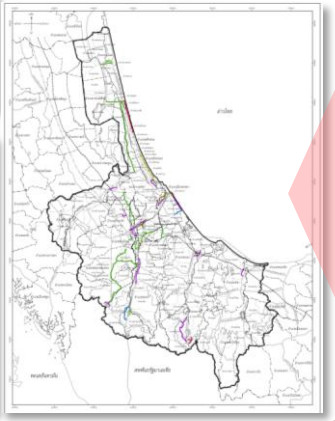
ผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน

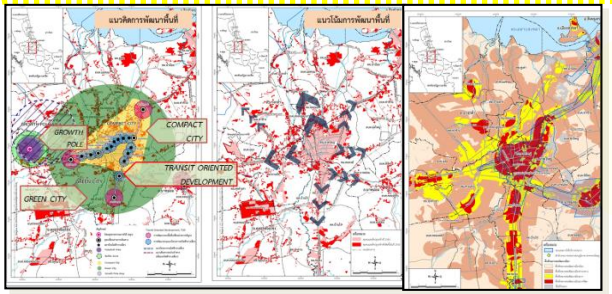


ผังโครงการกิจการสาธารณูปโภค

ผังแสดงที่โล่ง

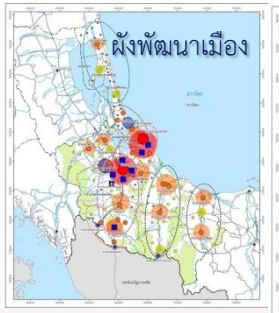
ผังโครงการคมนาคมและขนส่ง





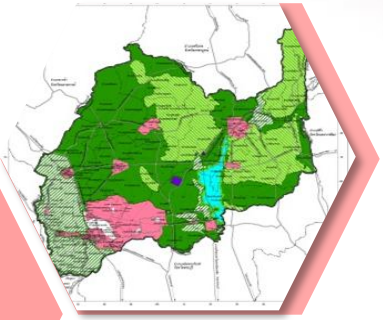
วิเคราะห์ข้อมูลรายสาขา : ชี้นำการพัฒนาเมืองและพื้นที่เศรษฐกิจ

ผังนโยบาย



กำหนดองค์ประกอบของผังใหม่

- แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- แผนผังแสดงที่โล่ง
- แผนผังโครงการคมนาคมและขนส่ง
- แผนผังโครงการกิจการสาธารณูปโภค



เพิ่มเติมผังนโยบายชี้นำการพัฒนาพื้นที่รายสาขาและโครงการพัฒนาต่างๆ

เน้นกระบวนการมีส่วนร่วม

: เพิ่มการประชุมระดมความคิดเห็นและกระจายลงพื้นที่ทุกอำเภอ

การผังเมืองกับการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ

การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษของไทย

เขตเศรษฐกิจพิเศษ 10 จังหวัด 12 พื้นที่

การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ (SEZ) *เป็นนโยบายของรัฐในการนำประเทศเข้าสู่ประชาคมอาเซียน เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ กระจายความเจริญสู่ภูมิภาค ลดความเหลื่อมล้ำ ยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน และส่งเสริมความมั่นคงของประเทศ*

ระยะแรก 6 พื้นที่
(ปี 2557 - 2558)

1) แม่สอด จ.ตาก
2) จ.มุกดาหาร
3) อรัญประเทศ จ.สระแก้ว
4) จ.ตราด
5) อ.สะเดา จ.สงขลา
6) จ.หนองคาย

ระยะที่สอง 6 พื้นที่
(ปี 2559 เป็นต้นไป)

1) แม่สาย จ.เชียงราย
2) เชียงแสน จ.เชียงราย
3) เชียงของ จ.เชียงราย
4) จ.นครพนม
5) จ.กาญจนบุรี
6) จ.นราธิวาส

ผังพื้นที่เฉพาะเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ 6 จังหวัด

ความก้าวหน้าของการดำเนินงาน
ระยะแรก 6 จังหวัด

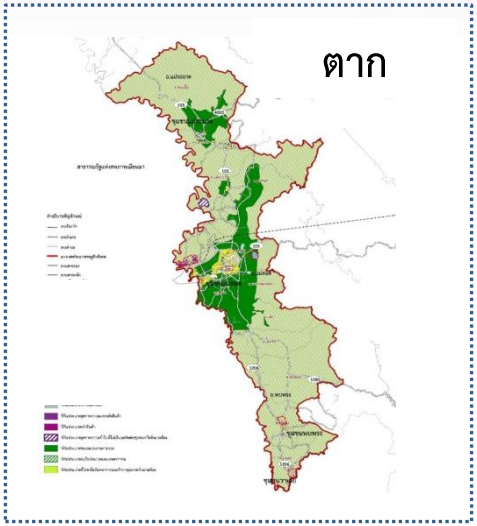
ตาก สระแก้ว สงขลา ตราด มุกดาหาร หนองคาย

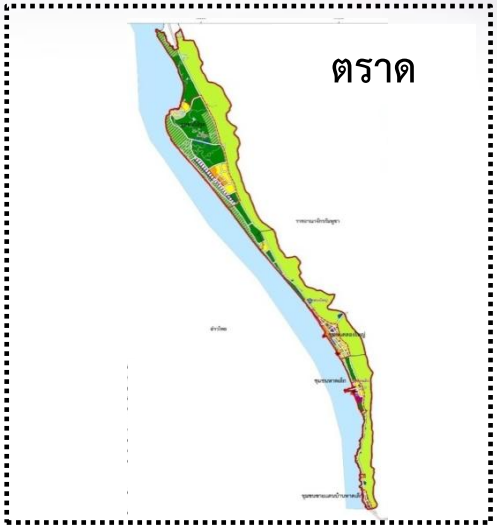
ยกร่างกฎหมายด้านที่ดินและอาคาร
ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

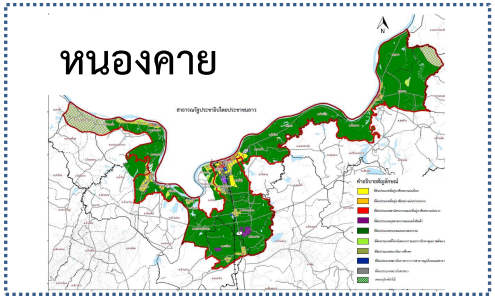
ประกาศ
กระทรวงมหาดไทย
(จะมีผลบังคับใช้ในปี พ.ศ.2559)

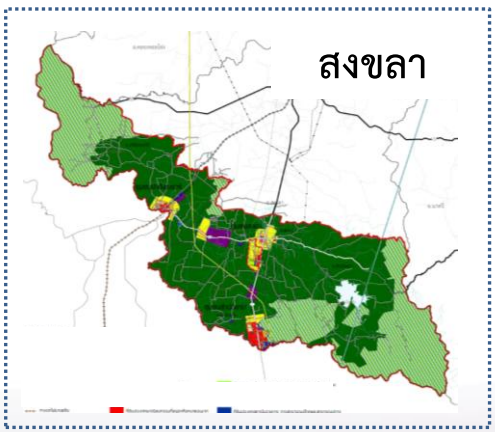
กฎกระทรวง
ผังเมืองรวม
(จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ.2560 เป็นต้นไป)

จัดทำแผนงาน/โครงการพัฒนา
ให้เกิดเป็นรูปธรรม ในพื้นที่นำร่อง
2 จังหวัด คือ ตาก และสระแก้ว

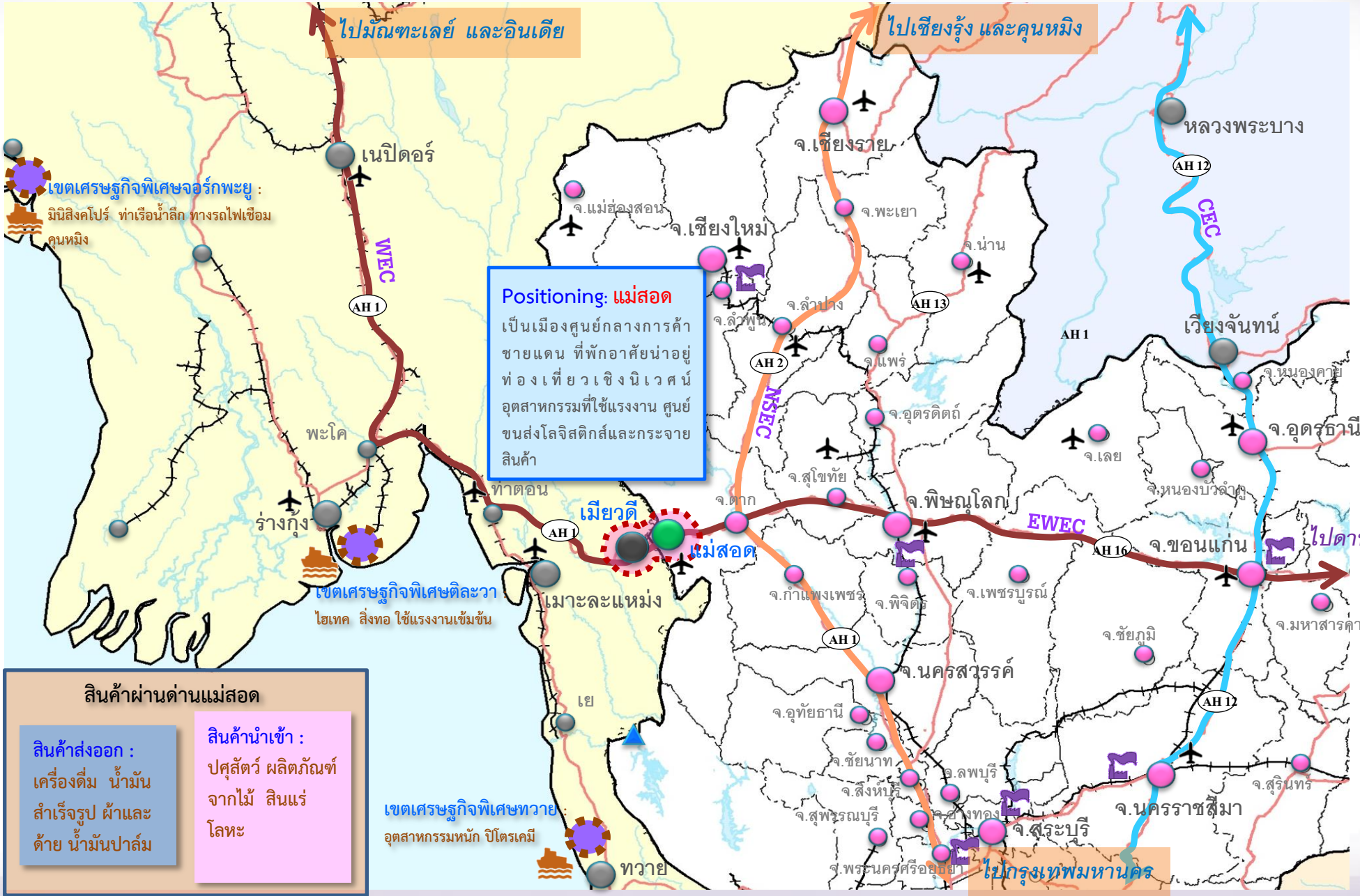








ความเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษแม่สอด จังหวัดตาก



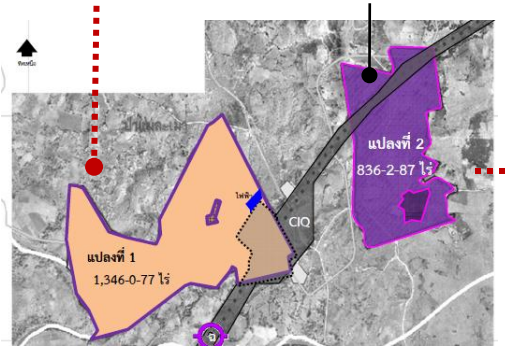
ผังพื้นที่เฉพาะเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษอำเภอแม่สอด จังหวัดตาก

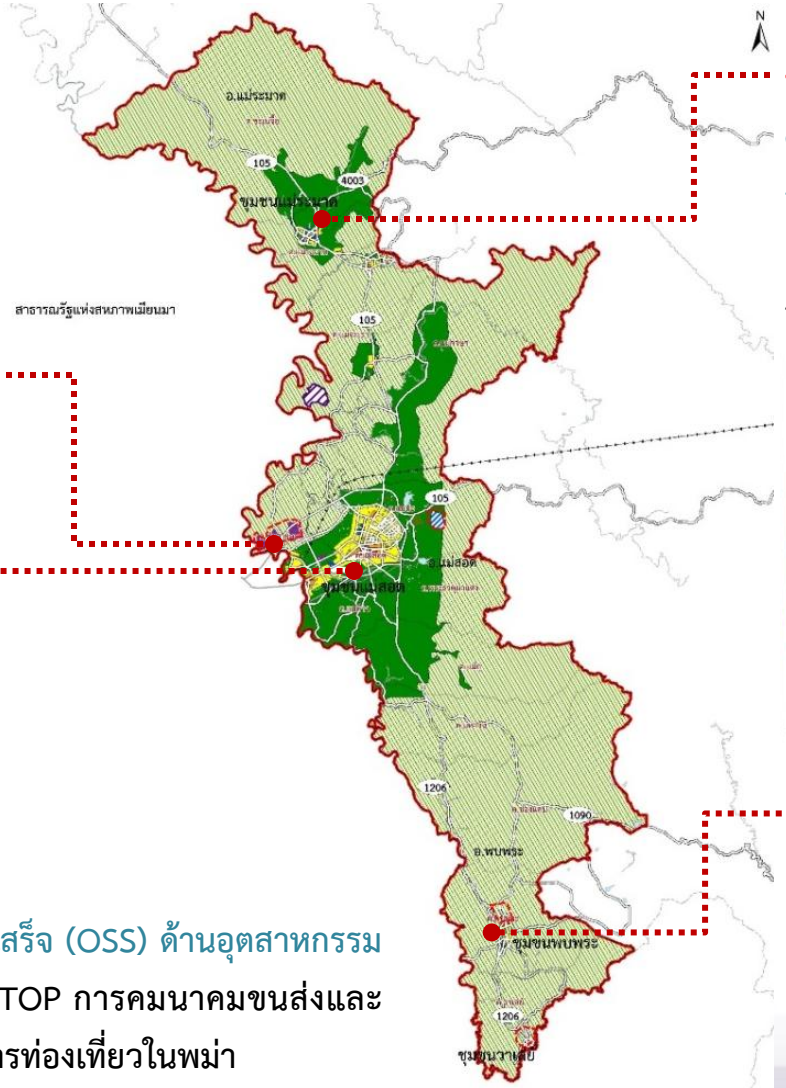
บทบาท ประตูการค้าชายแดนเชื่อมโยงเศรษฐกิจตะวันออก - ตะวันตก เมืองอุตสาหกรรม แปรรูปปลอดมลพิษ แหล่งเกษตรกรรมชั้นดี เชื่อมโยงแหล่งท่องเที่ยวระดับโลก

การจัดสรรพื้นที่พัฒนา

เอกชนเช่า: พื้นที่ 1,346-0-77 ไร่

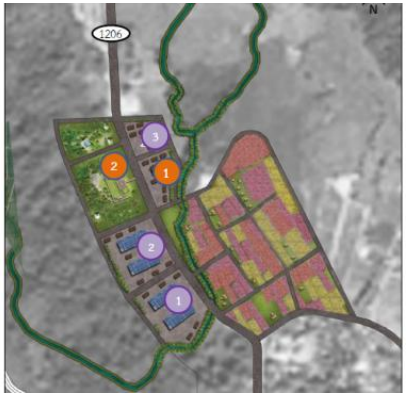
กนอ.เช่า: พื้นที่ 836-2-87 ไร่





ชุมชนแม่ระมาด

ศูนย์กลางรอง รองรับการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม แหล่งแรงงาน เชื่อมโยงตลาดผู้ซื้อและผู้ผลิต เชื่อมโยงพื้นที่ท่องเที่ยวระดับกลุ่มจังหวัดตอนเหนือ



ชุมชนพบพระ

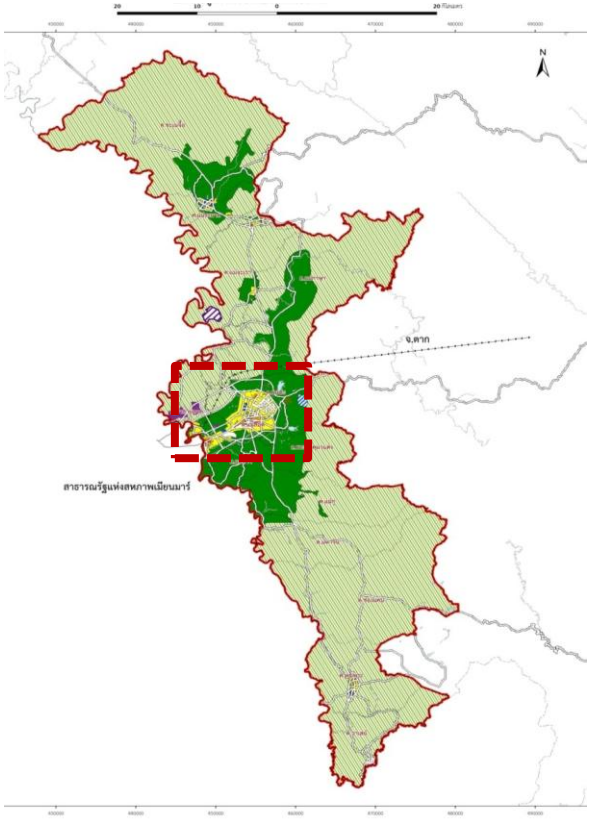
ศูนย์กลางการพัฒนาบุคลากรและแรงงานวิชาชีพระดับสูง ศูนย์กลางวิจัยอุตสาหกรรมแปรรูปสินค้าทางการเกษตรและการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ

ชุมชนแม่สอด

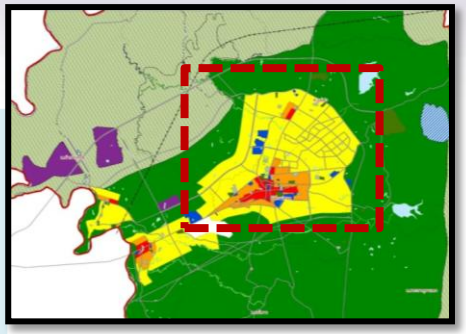
เมืองหน้าด่าน ศูนย์กลางการบริการแบบเบ็ดเสร็จ (OSS) ด้านอุตสาหกรรมและการค้าชายแดน ศูนย์กระจายสินค้า OTOP การคมนาคมขนส่งและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ จุดเปลี่ยนผ่านสู่การท่องเที่ยวในพม่า

ผังพื้นที่นำร่อง

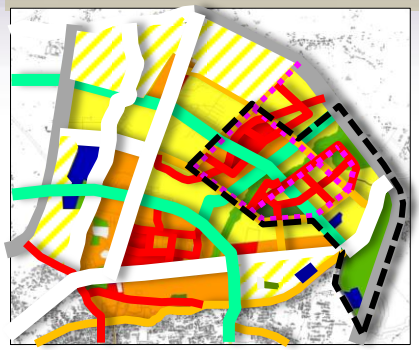
ผังพื้นที่เฉพาะ เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดตาก



แผนผังขยายชุมชนแม่สอด



ผังย่านชุมชนแม่สอด



1 โครงการศูนย์แสดงสินค้าภูมิปัญญาไทย (OTOP)

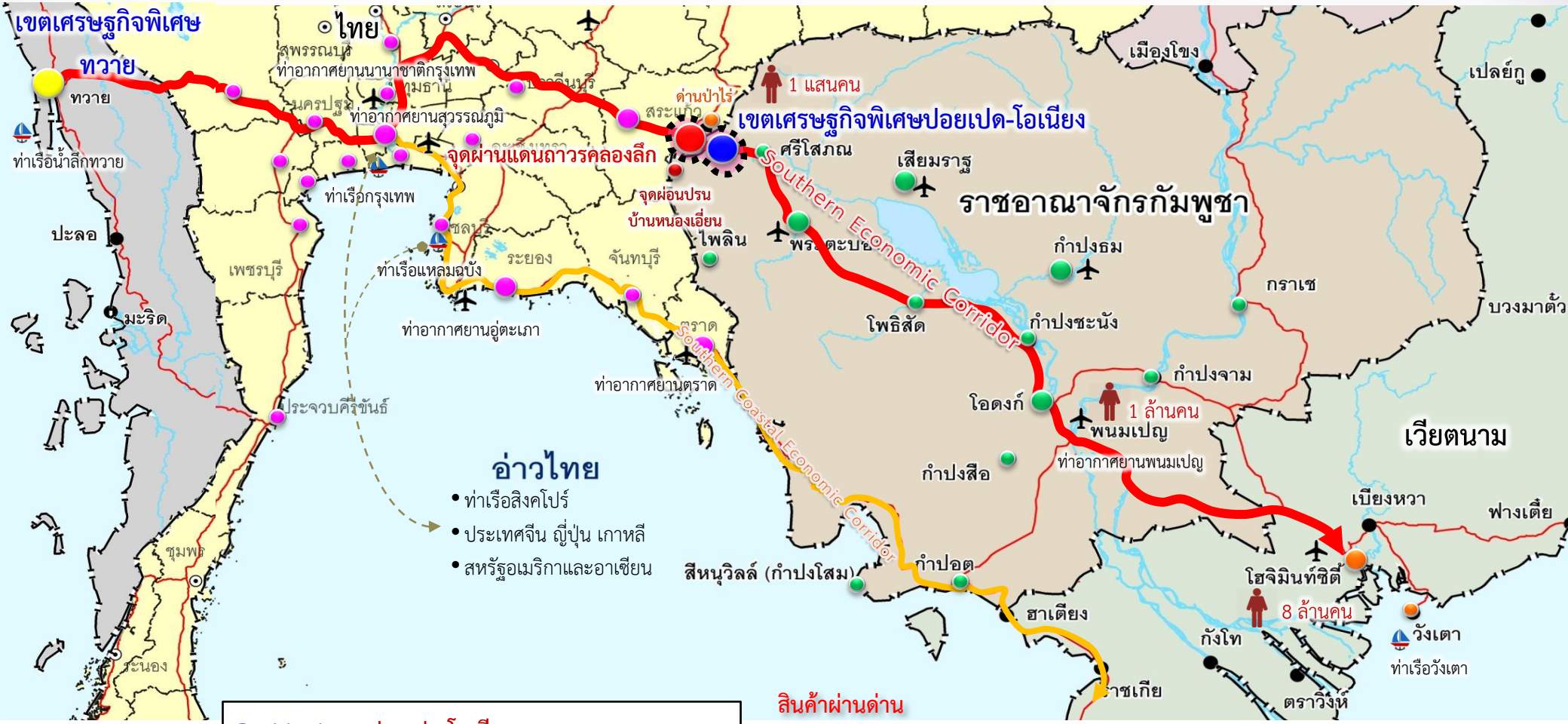
2 โครงการศูนย์บริการทางการแพทย์

3 โครงการศูนย์การศึกษาระดับนานาชาติ

4 โครงการก่อสร้างโรงแรมชั้นดีรองรับเขตเศรษฐกิจพิเศษ

5 โครงการศูนย์การค้า

ความเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดสระแก้ว



Positioning : ปอยเปด โอเนียง

- ฐานการผลิตอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานเข้มข้น
- อุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์
- อุตสาหกรรมสิ่งทอ ตัดเย็บเสื้อผ้า
- ฐานการผลิตอุตสาหกรรมการเกษตร
- อุตสาหกรรมชิ้นส่วนมอเตอร์ไซค์

สินค้าผ่านด่าน

สินค้าส่งออก :
รถจักรยานยนต์และชิ้นส่วน
เครื่องหอม
อาหารสัตว์
สบู่

สินค้านำเข้า :
กล้อง และอุปกรณ์ถ่ายภาพ
มันสำปะหลัง
เหล็ก อลูมิเนียม ทองแดง
เศษกระดาษ
เสื้อผ้าสำเร็จรูป

ผังพื้นที่เฉพาะเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดสระแก้ว

บทบาท สระแก้ว Gateway ตะวันออกของไทยบนแนวระเบียงเศรษฐกิจ SEC เชื่อมต่อเขตเศรษฐกิจไทย-กัมพูชา เส้นทางลัดสู่โฮจิมินท์ เชื่อมโยงการส่งออกทางเรือผ่านท่าเรือของเวียดนาม และ Eastern Sea board ของไทย

ตำบลบ้านด่าน

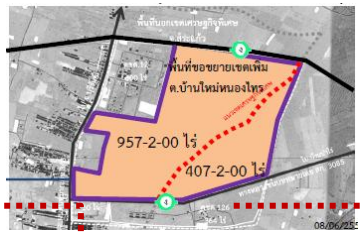
ย่านที่พักอาศัย และที่พักนักท่องเที่ยวชั้นดี ศูนย์สัมมนาและฝึกอบรมการบริการสุขภาพ

ตำบลผักขะ

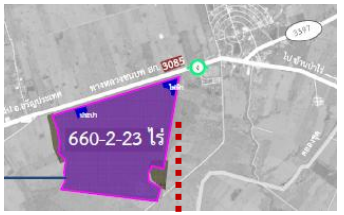
ศูนย์ ICD คลังสินค้า เชื่อมต่อขนส่งระบบรางและระบบถนน ศูนย์กระจายสินค้าการเกษตร ย่านที่พักอาศัยรองรับแรงงาน

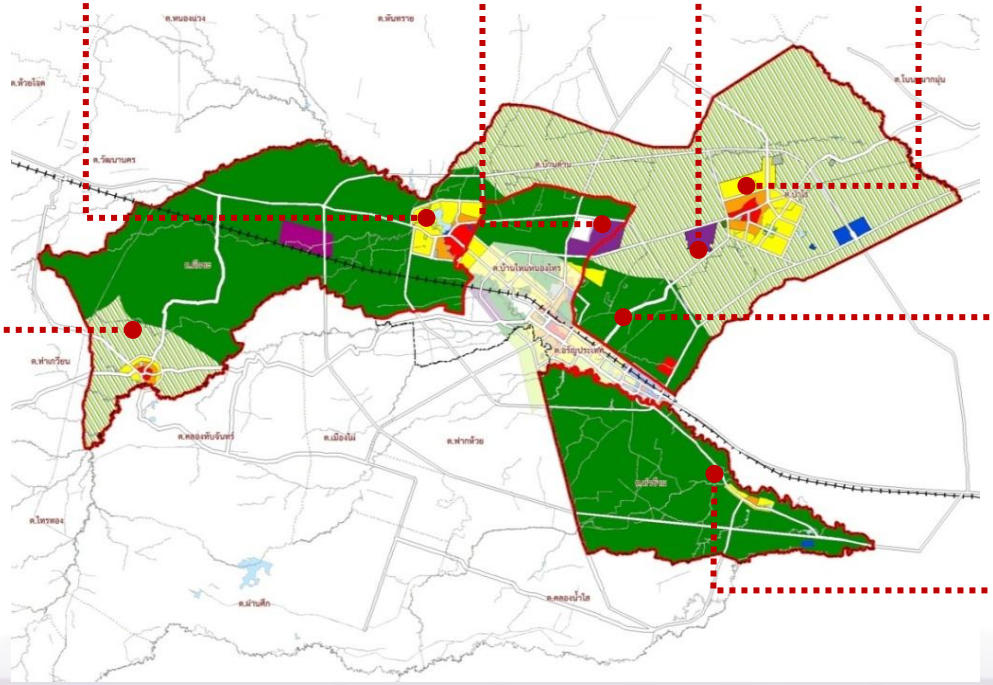
การจัดสรรพื้นที่พัฒนา

เอกชนเช่า: พื้นที่ 1,365 ไร่



กนอ.เช่า: พื้นที่ 660-2-23 ไร่





ตำบลป่าไร่ ด่านบ้านป่าไร่

ศูนย์กลางอุตสาหกรรมแปรรูปสินค้าเกษตร (อุตสาหกรรมสีเขียว) เพื่อการส่งออกระหว่างประเทศ / CIQ / หน่วยงานราชการ

เมืองอรัญประเทศ ด่านบ้านคลองลึก (นอกเขตพื้นที่ SEZ)

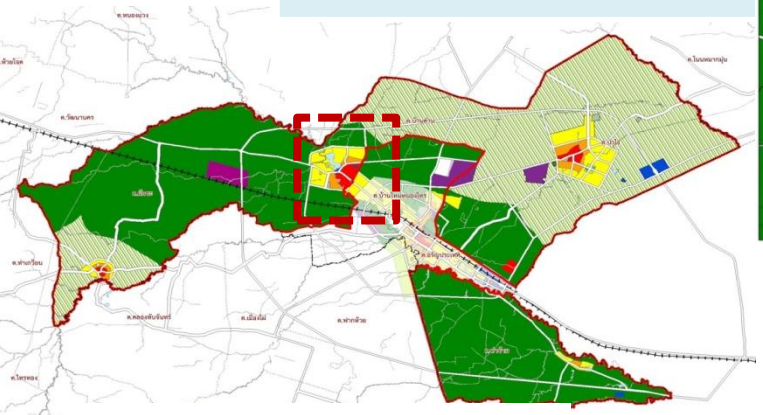
ศูนย์กลางการค้า การบริการเพื่อการท่องเที่ยว (Tourism & Trade Hub)

ตำบลท่าข้าม ด่านบ้านหนองเอี่ยน

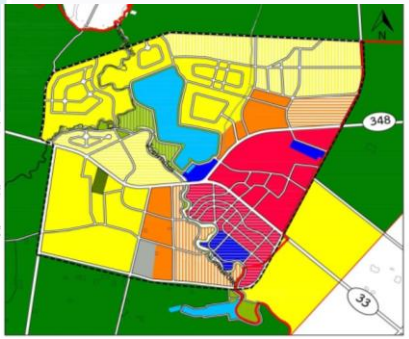
พื้นที่สงวนเพื่อการเกษตร พื้นที่กักเก็บน้ำเพื่อการเกษตร

ผังพื้นที่นำร่อง

ผังพื้นที่เฉพาะ เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดสระแก้ว



ผังย่านชุมชนบ้านด่าน



โครงการพัฒนา

ด้านคมนาคมและขนส่ง

1 โครงการสถานีขนส่งผู้โดยสาร

ด้านภูมิทัศน์

1 โครงการปรับปรุงภูมิทัศน์อ่างเก็บน้ำบ้านด่าน

ด้านท่องเที่ยวและนันทนาการ

1 โครงการสวนสาธารณะ เพื่อรองรับการท่องเที่ยว

2 โครงการเส้นทางจักรยานเพื่อรองรับการท่องเที่ยว

3 โครงการหมู่บ้านศิลปิน OTOP ศูนย์เรียนรู้เกษตรพอเพียง ด้านการท่องเที่ยว

4 โครงการศูนย์พักฟื้นสมรรถภาพร่างกาย

2 โครงการปรับปรุงภูมิทัศอ่างเก็บน้ำบ้านด่าน

1 โครงการสวนสาธารณะเพื่อรองรับการท่องเที่ยว

1 โครงการสถานีขนส่งผู้โดยสาร

3 โครงการหมู่บ้านศิลปิน OTOP ศูนย์เรียนรู้เกษตรพอเพียง ด้านการท่องเที่ยว

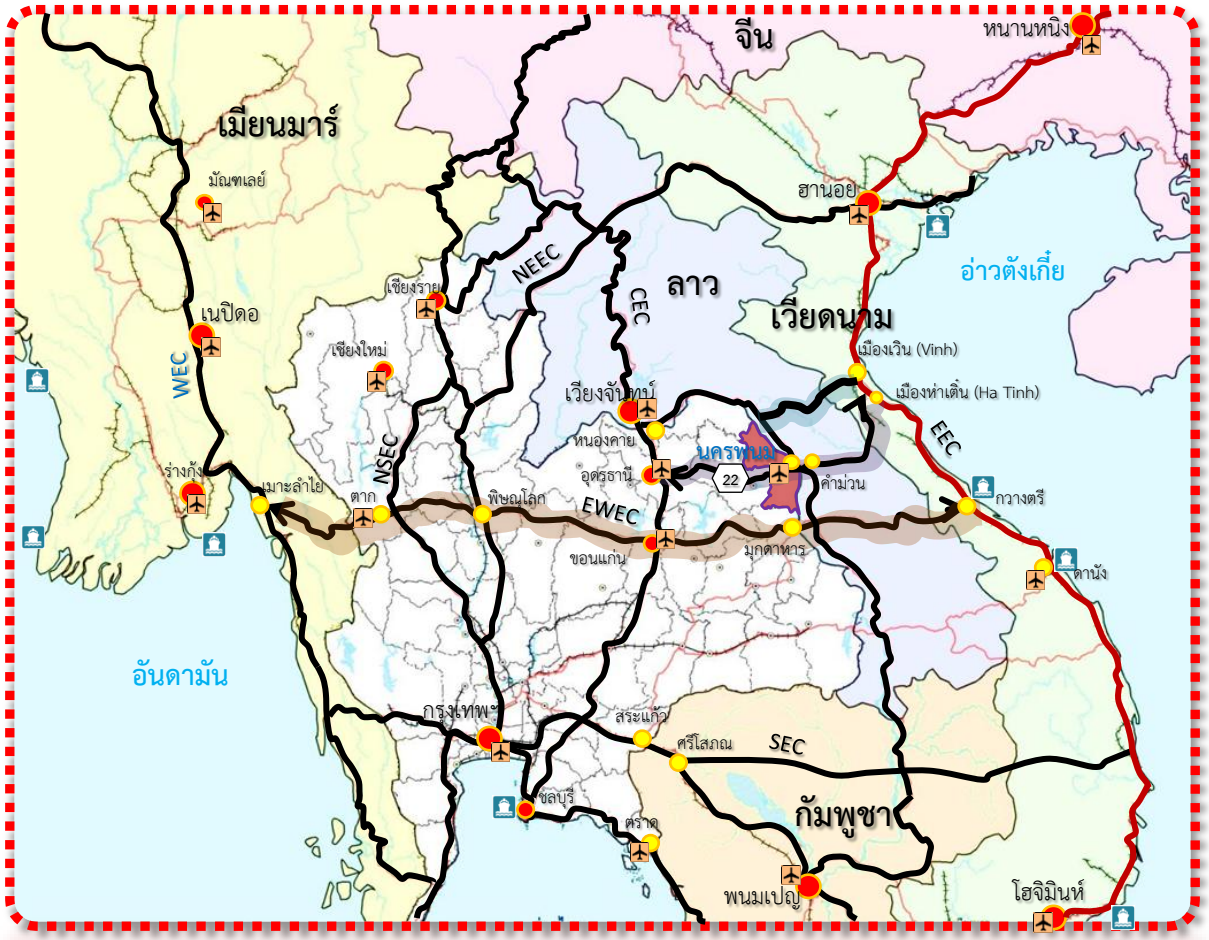
4 โครงการศูนย์พักฟื้นสมรรถภาพร่างกาย

2 โครงการเส้นทางจักรยานเพื่อรองรับการท่องเที่ยว

ความเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดมุกดาหาร

ศักยภาพด้านทำเลที่ตั้ง

บนเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตก (East – West Economic Corridor : EWEC



POSITIONING

มุกดาหาร เมืองชายแดนริมฝั่งโขง

เมืองคู่แฝดแขวงสะหวันเขต ของ สปป. ลาว
มีระระทางห่างจากท่าเรือดานังของเวียดนามใกล้ที่สุด

แนวทางการพัฒนา

- เขตอุตสาหกรรมอิเล็คทรอนิคส์
- ศูนย์ขนส่งต่อเนื่องหลายรูปแบบ
- คลังสินค้าเกษตร ตลาดกลางสินค้าเกษตร
- โรงแรม การค้าการบริการสำหรับนักท่องเที่ยว
- ศูนย์บริการทางการแพทย์
- ร้านค้าปลอดภาษี
- ศูนย์ฝึกอบรมและพัฒนาฝีมือแรงงาน

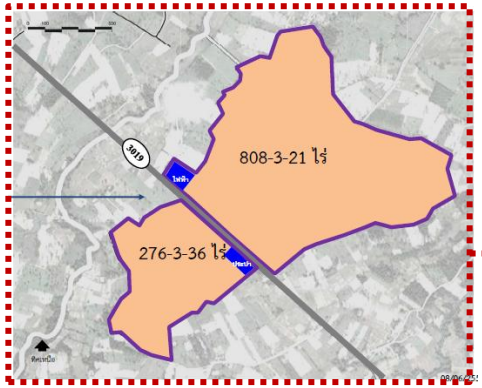
ผังพื้นที่เฉพาะเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดมุกดาหาร

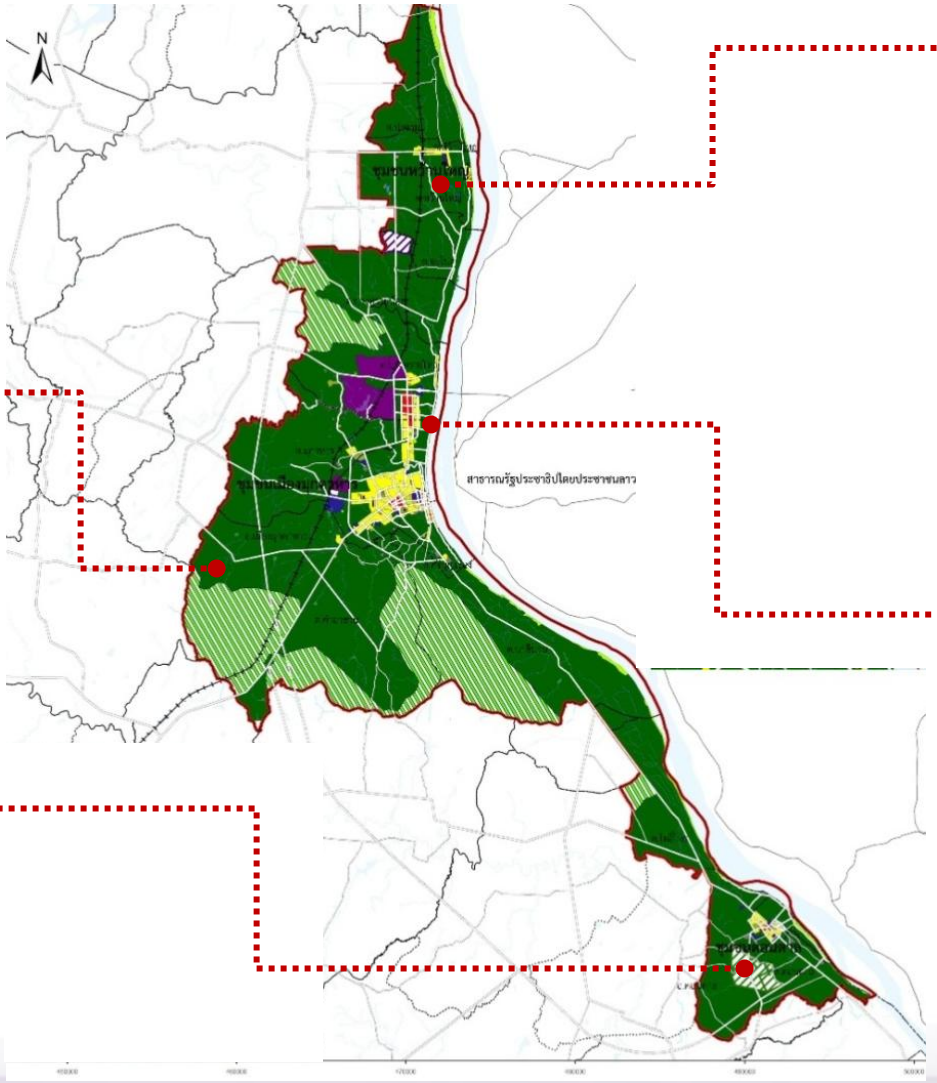
บทบาท

เมืองหน้าด่านสู่อินโดจีน การค้าชายแดน ศูนย์กลางการกระจายสินค้า
สร้างคุณค่าสินค้าเกษตร อุตสาหกรรมปลอดมลพิษ

การจัดสรรพื้นที่พัฒนา

เอกชนเช่า: พื้นที่ 1,085-2-57 ไร่

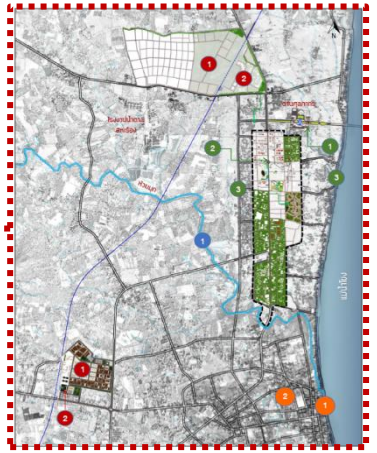




เมืองหว้านใหญ่

ศูนย์โลจิสติกส์และกระจายสินค้า

การท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติ



เมืองมุกดาหาร

ศูนย์เศรษฐกิจการค้าการลงทุน

(ค้าปลีก-ส่ง) Training Center

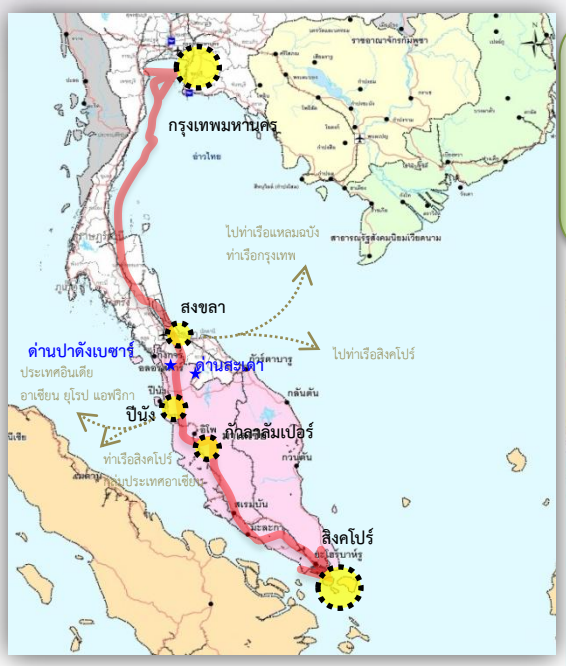
ศูนย์กระจายสินค้า จุดผ่านแดน

เมืองดอนตาล

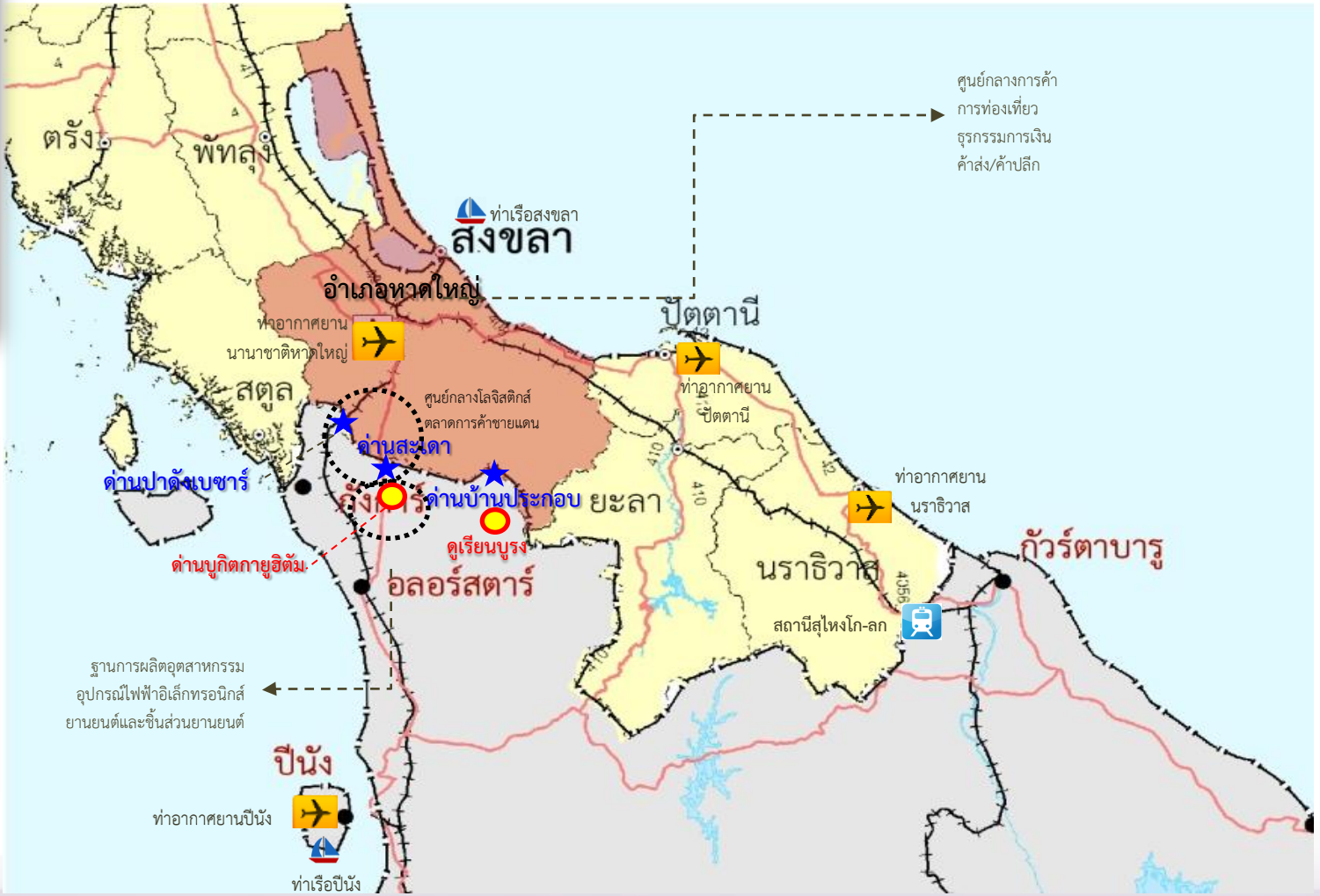
ศูนย์กลางการผลิตสินค้าเกษตรแปรรูป

อุตสาหกรรมครัวเรือน สินค้าOTOP

ความเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดสงขลา



- **พื้นที่ชายแดนติดต่อกับพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจภาคเหนือของมาเลเซีย (NCER)** ซึ่งเป็นฐานการผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิคส์ อุตสาหกรรมการเกษตรแปรรูป เคมีภัณฑ์และปิโตรเลียม
- **ด่านสะเดา เชื่อมโยงกับเขตเศรษฐกิจพิเศษบูกิตกายูฮิตัม** ซึ่งฐานการผลิตอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์



- **ด่านบ้านประกอบ เชื่อมโยงกับเขตเศรษฐกิจพิเศษโกตาปุตรา** เมืองอุตสาหกรรมเกษตร
- **เป็นศูนย์กลางการขนส่งสินค้าและโลจิสติกส์ของภาคใต้** เชื่อมโยงระบบรางและถนนจากไปยังท่าเรือปีนังในมาเลเซีย และสิงคโปร์

ผังพื้นที่เฉพาะเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดสงขลา

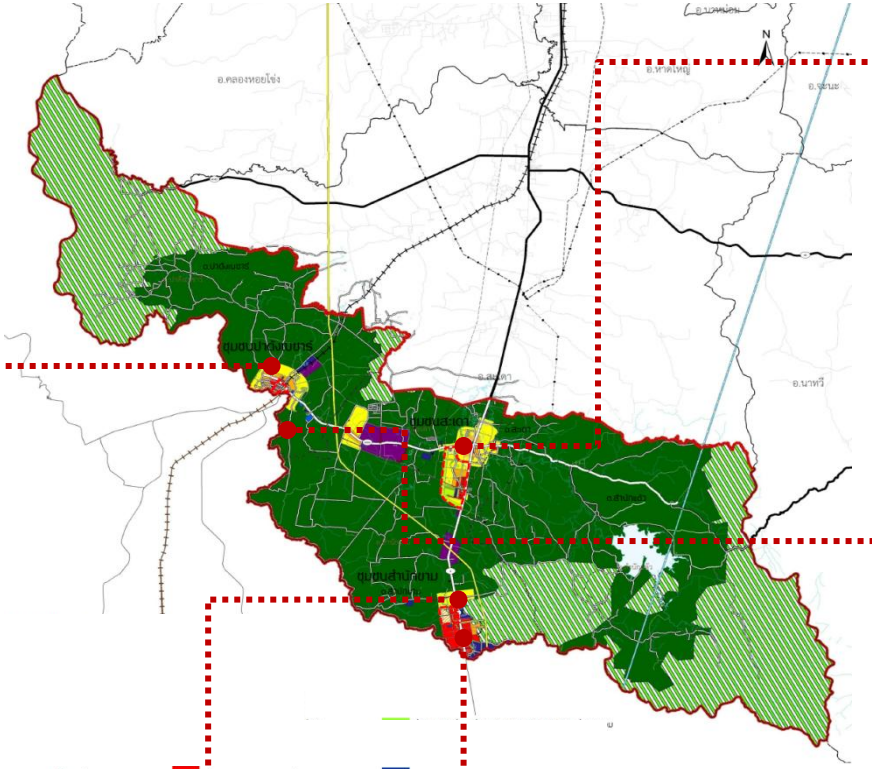
บทบาท

Gateway ทางบกและทางราง ด้านตะวันตกที่เชื่อมโยงพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจของทั้งสองประเทศ ตามแนว Economic corridor สงขลา – ปีนัง – เมดาน และเชื่อมโยงสู่กัวลาลัมเปอร์และสิงคโปร์

เมืองปาดังเบซาร์

Gateway เชื่อมโยงการคมนาคมขนส่งสินค้า

คอนเทนเนอร์ทางรถไฟ (ระบบราง)



เมืองสะเดา

ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ การบริหาร

บริการ สุขภาพ แรงงาน การลงทุน และการศึกษาวิจัย

การจัดสรรพื้นที่พัฒนา

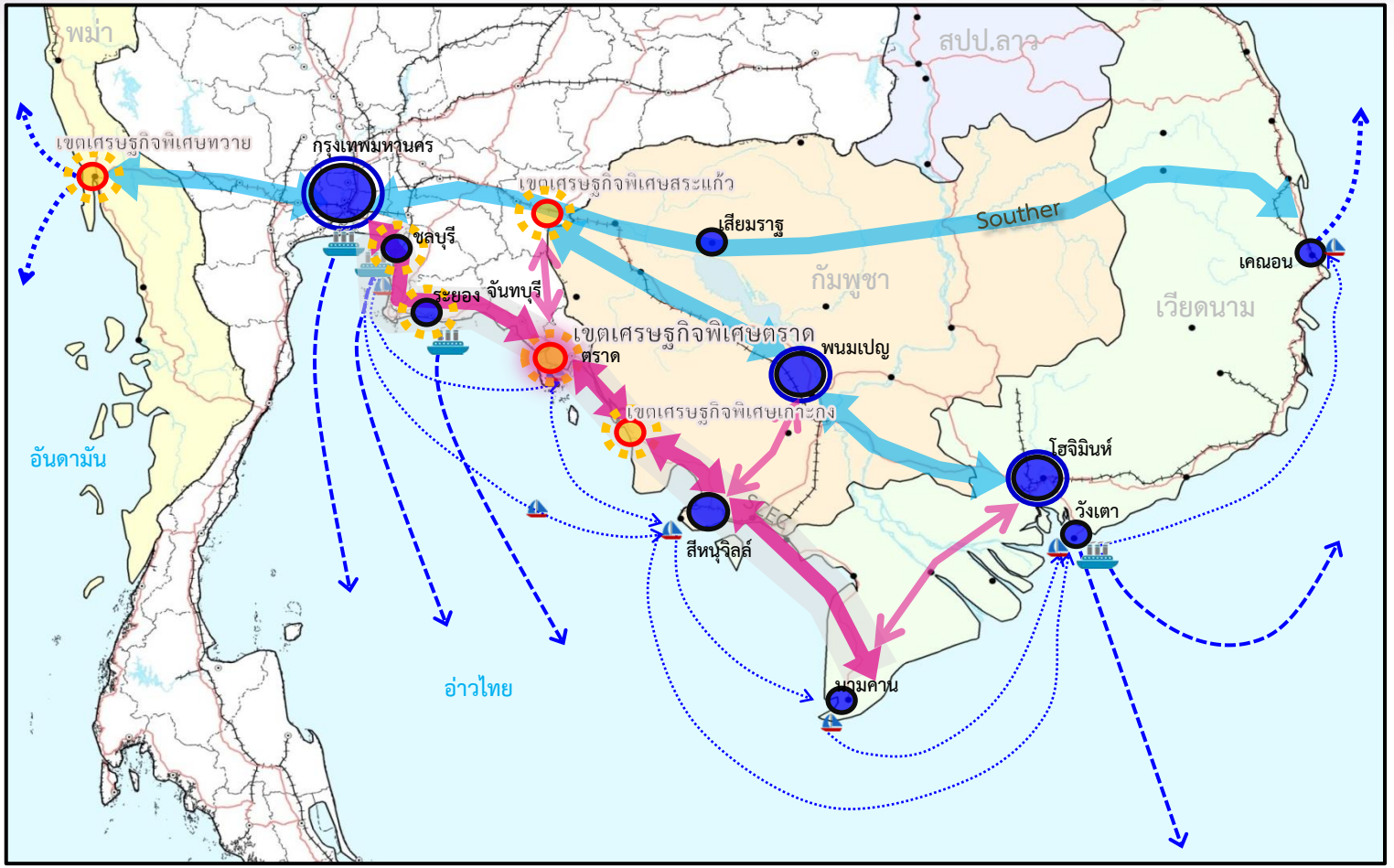
กนอ.เช่า: พื้นที่ 1,196-2-20 ไร่

เมืองสำนักขาม

Gateway เชื่อมโยงการคมนาคมขนส่งทางถนน

เพื่อการขนส่งสินค้าทางถนน

ความเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดตราด



ความได้เปรียบของตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดตราดตั้งอยู่บนระเบียงเศรษฐกิจชายฝั่งทะเลตอนใต้ (Southern Coastal Subcorridor) เส้นเลียบชายฝั่งทะเลอ่าวไทยเชื่อมกรุงเทพฯ แหลมฉบัง เกาะกง/สีหนุวิลล์ (กัมพูชา) นามคาน (เวียดนาม)

จุดยืนการพัฒนาของจังหวัดตราด (Positioning)

- เป็นประตูเศรษฐกิจการค้าชายฝั่งทะเลตะวันออกของประเทศไทย ด้านการค้า การบริการ การท่องเที่ยวทางทะเล การเกษตร โลจิสติกส์ และศูนย์กระจายสินค้า
- มีความพร้อมในการพัฒนารองรับการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ สามารถเชื่อมโยงกับอาเซียนทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ (ถนนสาย R10 ท่าเรือน้ำลึกคลองใหญ่ สนามบินตราด)

ผังพื้นที่เฉพาะเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดตราด

บทบาท

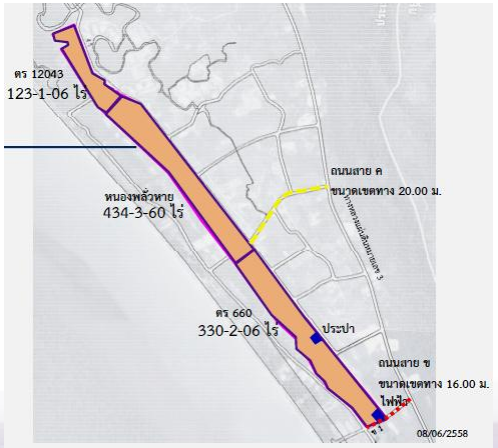
ศูนย์กลางการขนส่งต่อเนื่องทางบกและทางน้ำสู่กัมพูชา เวียดนาม และจีน การค้าปลอดภาษี แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวชั้นดี (High end) ในระดับภูมิภาค และเชื่อมโยงกับแหล่งท่องเที่ยวระดับโลกของประเทศ

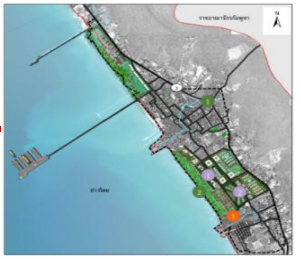
ชุมชนไม้รูด

คลังสินค้า CIQ ราชการ ศูนย์โลจิสติกส์ ทางบก และกระจายสินค้า อุตสาหกรรมการบริการ การท่องเที่ยว แหล่งเจรจาการค้า การลงทุนระดับนานาชาติ

การจัดสรรพื้นที่พัฒนา

เอกชนเช่า: พื้นที่ 888-2-72 ไร่



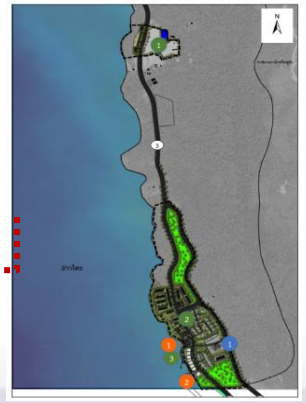


ชุมชนคลองใหญ่

ศูนย์ขนส่งและกระจายสินค้าทางน้ำระดับนานาชาติ ศูนย์กลางการค้าและบริการขนส่งสินค้าทางเรือระดับประเทศ

ชุมชนหาดเล็ก

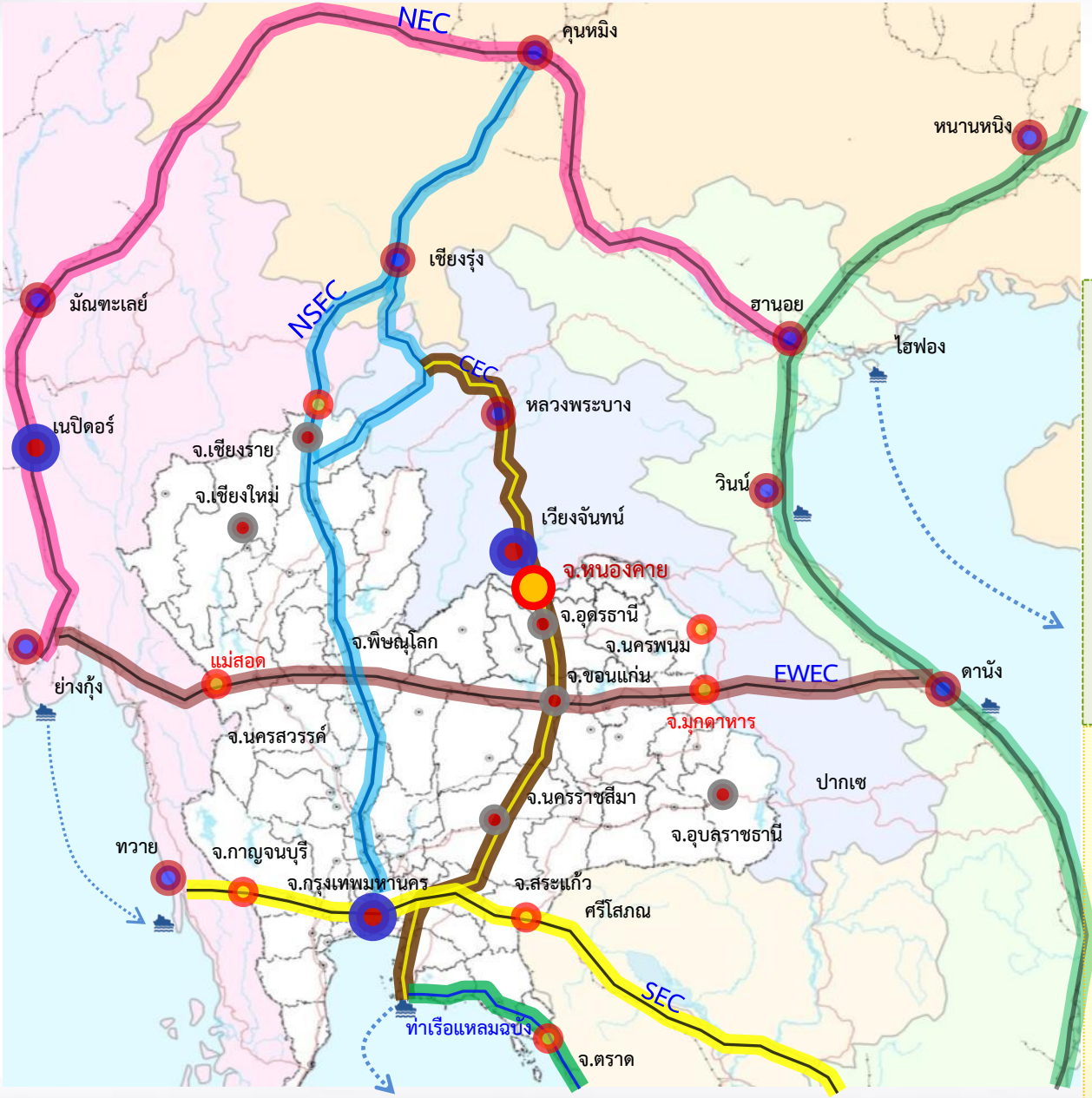
ศูนย์ขนส่งและกระจายสินค้าทางน้ำระดับจังหวัดและอนุภูมิภาคใกล้เคียง อุตสาหกรรมประมง/ แหล่งอาหารทะเล แหล่งท่องเที่ยวเชิงนิเวศ (ชุมชนประมงพื้นบ้าน)



จุดผ่านแดนบ้านหาดเล็ก

ประตูการค้าชายแดน/การท่องเที่ยวและการค้าปลอดภาษี เชื่อมโยงการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ ประวัติศาสตร์ วัฒนธรรม ไทย-กัมพูชา

ความเชื่อมโยงการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดหนองคาย



ความได้เปรียบของตำแหน่งที่ตั้ง

❖ จังหวัดหนองคายตั้งอยู่บนระเบียงเศรษฐกิจตอนกลาง (Central Economic Corridor) มีสะพานมิตรภาพไทย – ลาว และโครงการรถไฟทางคู่ สายหนองคาย-ขอนแก่น-นครราชสีมา-แก่งคอย-กรุงเทพฯ และแก่งคอย-มาบตาพุด

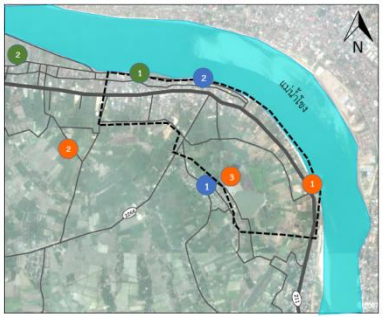
❖ อยู่ใกล้นครหลวงเวียงจันทน์ ศูนย์กลางการปกครอง การค้าการลงทุน ของ สปป.ลาว ที่เชื่อมโยงต่อไปยังคุนหมิง จีนตอนใต้

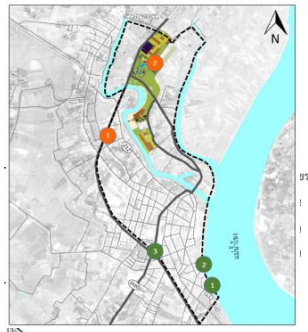
จุดยืนการพัฒนาของจังหวัดหนองคาย (Positioning)

❖ เป็นศูนย์กลางการค้าส่ง-ค้าปลีก การค้าระหว่างประเทศ ศูนย์โลจิสติกส์และคลังสินค้า อุตสาหกรรมแปรรูปการเกษตร และการท่องเที่ยว

❖ เป็น Hub เชื่อมโยงการคมนาคมขนส่งด้วยระบบราง (Pan Asia Railway Route) และประตูเศรษฐกิจการค้าสู่อาเซียน และ GMS

ผังพื้นที่เฉพาะเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จังหวัดหนองคาย





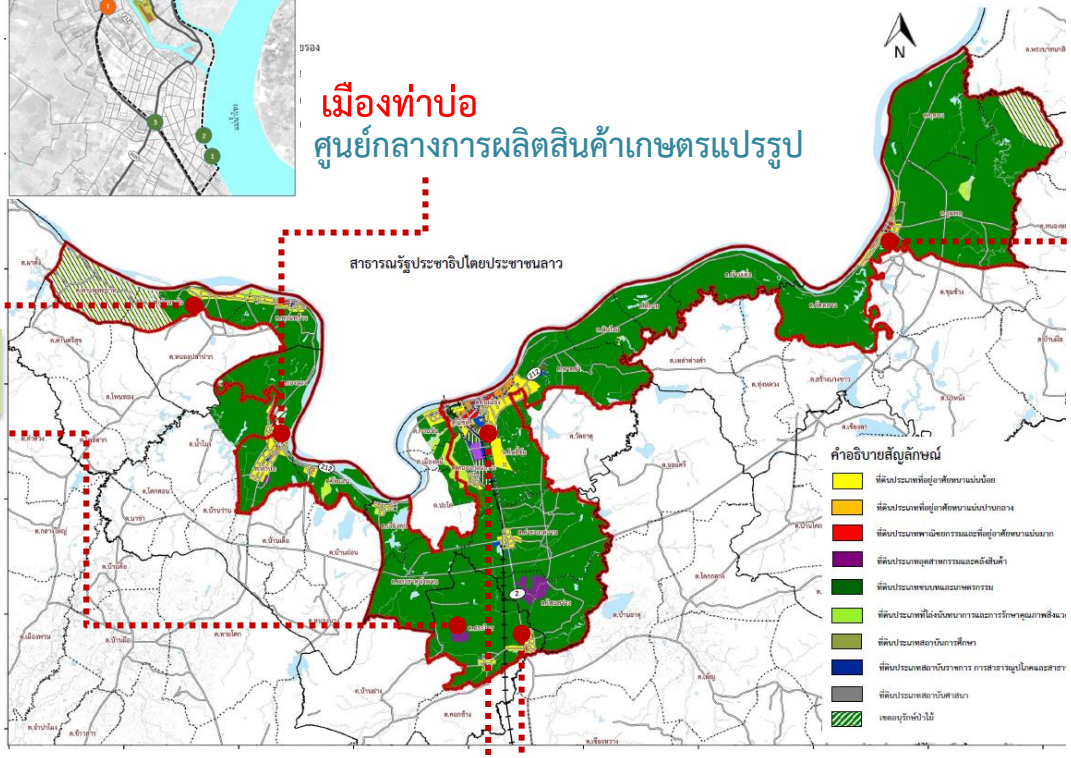
บทบาท

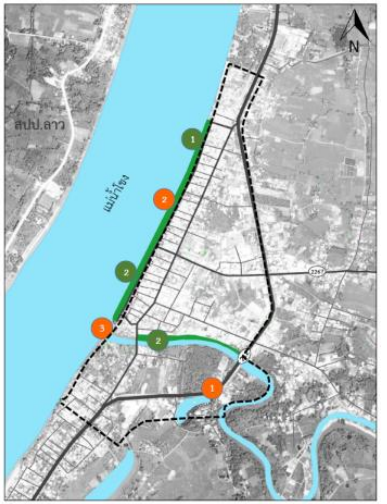
ศูนย์กลางค้าส่งค้าปลีก ศูนย์โลจิสติกส์ อุตสาหกรรมแปรรูป การเกษตรและการท่องเที่ยว

เมืองศรีเชียงใหม่
ศูนย์กลางการผลิตสินค้าเกษตรแปรรูป การท่องเที่ยวทางธรรมชาติ

เมืองท่าบ่อ
ศูนย์กลางการผลิตสินค้าเกษตรแปรรูป

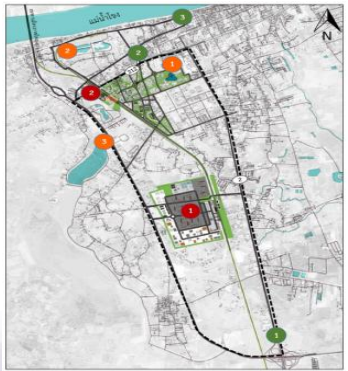
เมืองโพนพิสัย
ศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม





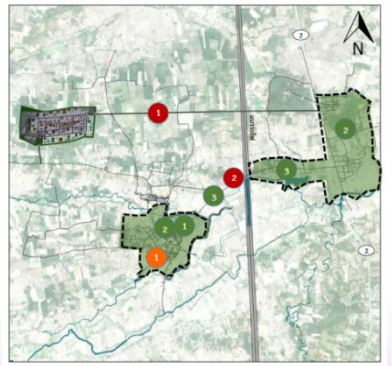
การจัดสรรพื้นที่พัฒนา

เอกชนเช่า: พื้นที่ 718-0-35.8 ไร่



เมืองหนองคาย
ศูนย์กลางโลจิสติกส์คมนาคมขนส่งทั้งในและต่างประเทศ ศูนย์กระจายสินค้า จุดผ่านแดน การค้าการลงทุน (ค้าปลีก-ค้าส่ง) ให้บริการในระดับภูมิภาคลุ่มน้ำโขง ศูนย์กลาง การประชุมสัมมนา และงานแสดงสินค้า

เมืองสระใคร
ศูนย์กลางการผลิตสินค้าเกษตร และศูนย์รวมสินค้าแปรรูปเกษตร



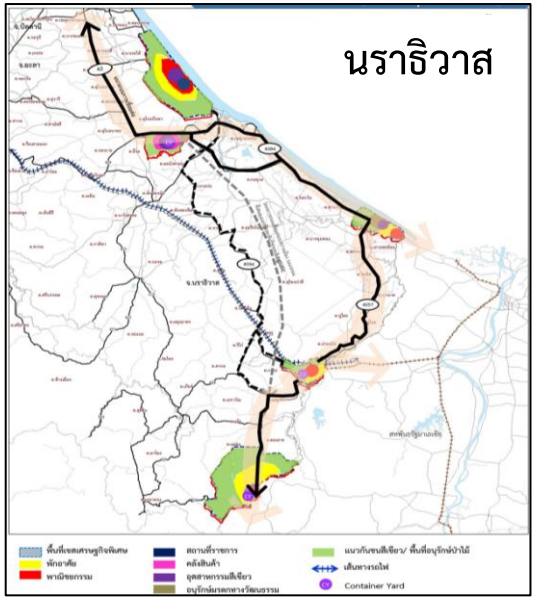
ร่างผังพื้นที่เฉพาะเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ 4 จังหวัด

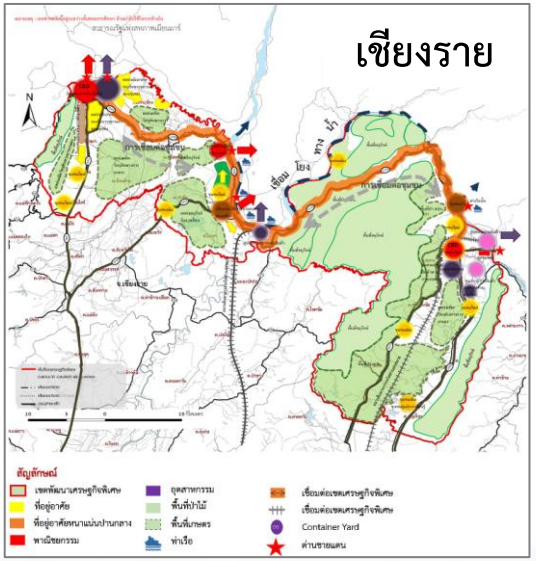
ระยะถัดไป 4 จังหวัด

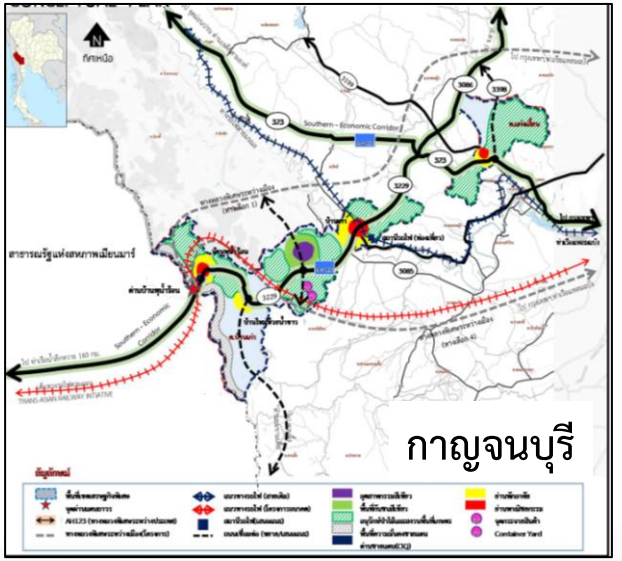
1. จัดทำร่างผังพื้นที่เฉพาะ
(แล้วเสร็จทั้ง 4 จังหวัด ในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2558)

2. รับฟังความคิดเห็นจากภาคส่วนต่างๆในจังหวัด เพื่อนำความเห็นมาประกอบการพิจารณา

3. ปรับปรุงและจัดทำร่างประกากระทรวงมหาดไทย และร่างผังเมืองรวมเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ







การพัฒนาเมืองโดยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่

การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาพื้นที่

ขั้นตอนการจัดรูปที่ดิน

- ศึกษาภาพรวมพื้นที่
- วางผังแม่บทโครงการ
- อนุมัติโครงการฯภายใต้ความยินยอมเข้าร่วมโครงการจากเจ้าของที่ดิน
- ออกแบบและก่อสร้างถนนโครงการ
- ประกาศผังแปลงที่ดินใหม่
- ออกเอกสารสิทธิ์ฉบับใหม่

การก่อสร้างถนนโครงการ

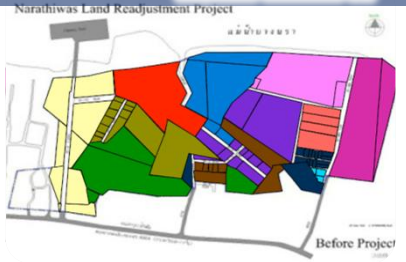
ดำเนินการพัฒนาที่ดินหลายแปลง โดยการวางผังจัดรูปที่ดินใหม่ ปรับปรุงหรือจัดโครงสร้างพื้นฐานสอดคล้องกับการผังเมือง

เป็นความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับเอกชน เอกชนกับเอกชน โดยร่วมรับภาระและกระจายผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม

พัฒนาการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เต็มประสิทธิภาพ และพัฒนาระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการให้สามารถเข้าถึงบริการได้อย่างทั่วถึง

- การปรับปรุงฟื้นฟูชุมชนและเมือง
- พัฒนาเพื่อแก้ไขพื้นที่ตาบอด
- ปรับปรุงพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกระบบโครงสร้างพื้นฐาน
- เป็นการเพิ่มมูลค่าที่ดินให้สูงขึ้นโดยไม่ต้องเวนคืน

ก่อนดำเนินการ



หลังดำเนินการ

การพัฒนาเมืองด้วยวิธีการจัดรูปที่ดิน

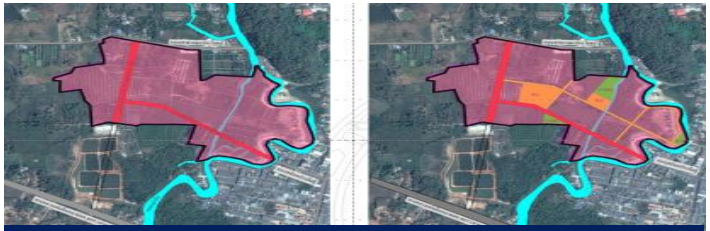
1. การพัฒนาที่ดินที่ยังว่างอยู่กลางเมือง
2. การพัฒนาพื้นที่ว่างบริเวณชานเมือง
3. การพัฒนาพื้นที่กลางเมืองเดิมที่ต้องการการฟื้นฟูเมือง

4. การพัฒนาพื้นที่เมืองใหม่ (NEW TOWNS)
5. การพัฒนาพื้นที่ที่เกิดภัยพิบัติ

โครงการก่อสร้างถนนตามผังเมืองรวมด้วยวิธีการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

จังหวัดนครพนม

จังหวัดนครราชสีมา



จังหวัดสตูล

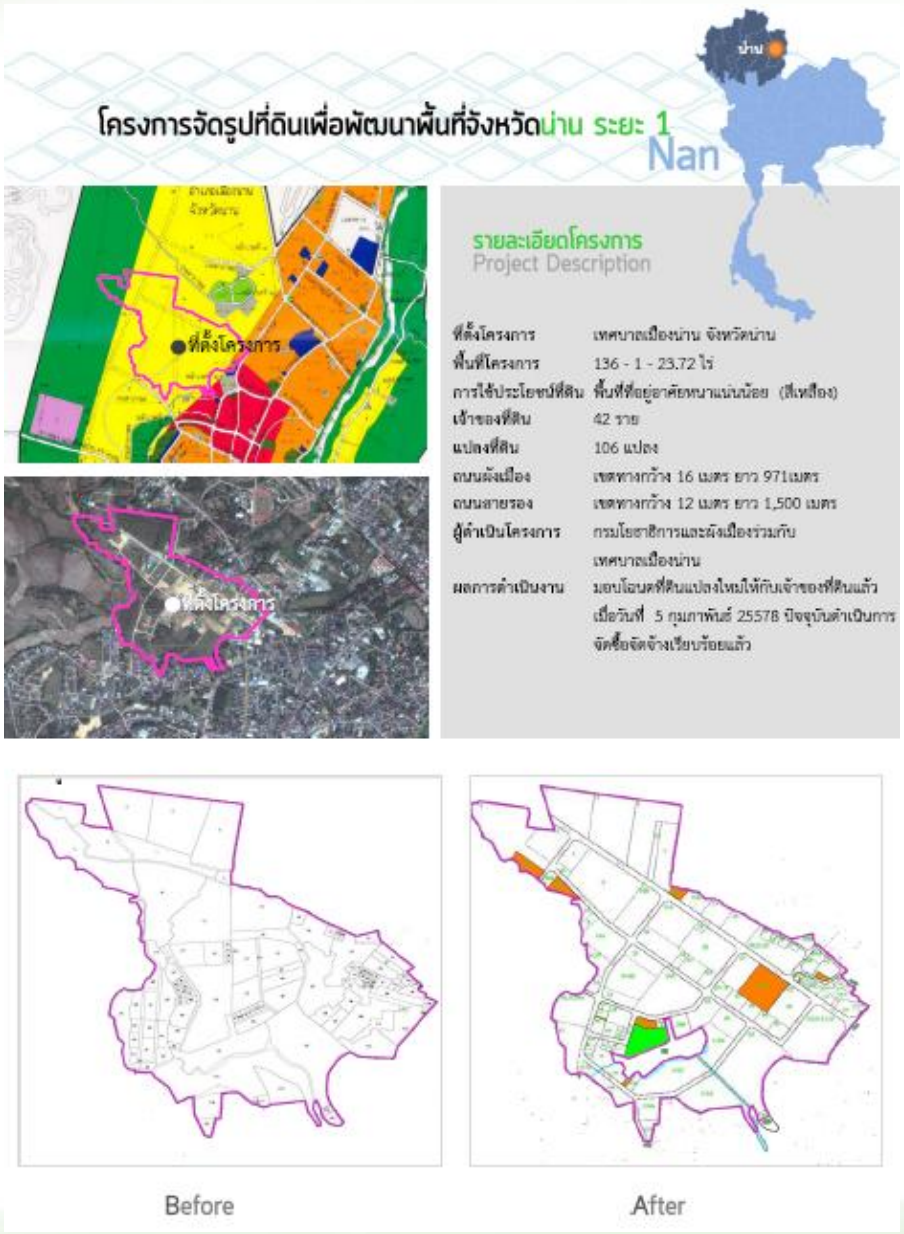
เป้าหมายการดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้ครบทุกจังหวัด

- จัดรูปแปลงที่ดินใหม่ และแจกโฉนดใหม่แก่เจ้าของที่ดินแล้ว 5 จังหวัด ได้แก่ สุพรรณบุรี นราธิวาส น่าน สมุทรปราการ และกรุงเทพมหานคร
- เตรียมแจกโฉนดใหม่แก่เจ้าของที่ดิน 2 จังหวัด ได้แก่ ยะลา และพิษณุโลก
- ดำเนินโครงการก่อสร้างถนนตามผังเมืองรวม 29 โครงการ ดังนี้
  - ปีงบประมาณ 2557 (10 โครงการ): เพชรบุรี จันทบุรี สุรินทร์ พะเยา นครพนม สุโขทัย เพชรบูรณ์ สมุทรสงคราม กาญจนบุรี ตรัง
  - ปีงบประมาณ 2558 (10 โครงการ): ชัยนาท ระนอง มหาสารคาม มุกดาหาร ยโสธร เพชรบูรณ์ เลย ชัยภูมิ ระยอง นครราชสีมา
  - ปีงบประมาณ 2559 (9 โครงการ): นครนายก น่าน สมุทรสาคร ขอนแก่น สระแก้ว สตูล มหาสารคาม อำนาจเจริญ แพร่

จังหวัดจันทบุรี

จังหวัดเพชรบุรี

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดน่าน ระยะ 1



โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดเพชรบุรี

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดเพชรบุรี

รายละเอียดโครงการ
Project Description

พื้นที่โครงการ : 115-3-47.43 ไร่
การใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
ถนนตามผังเมือง : เขตทาง 16 ม. ยาว 289 ม.
เขตทาง 20 ม. ยาว 393 ม.
ถนนสายรอง/สายย่อย : เขตทาง 16 ม. ยาว 617 ม.
เขตทาง 12 ม. ยาว 336 ม.
วงเงินค่าจ้าง : 29,950,000.- บาท
เงินงบประมาณปี : 2557
เริ่ม : 31 ตุลาคม 2557
สิ้นสุด : 26 สิงหาคม 2558
รวมระยะเวลา : 300 วัน
จำนวนงวดงาน : 18 งวด

Before

After

ความคืบหน้าโครงการ

ปัจจุบันดำเนินการ เทคอนกรีตเสริมเหล็ก หล่อคันขอบเกาะกลางถนน และท่อระบายน้ำแล้วเสร็จบางส่วน

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดสมุทรสงคราม

โครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จังหวัดสมุทรสงคราม

Before After

รายละเอียดโครงการ
Project Description

พื้นที่โครงการ : 210-1-87.25 ไร่

การใช้ประโยชน์ที่ดิน พื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)

ถนนตามผังเมือง : เขตทาง 24 ม. ยาว 470 ม.

ถนนสายรอง/สายย่อย : เขตทาง 12 ม. ยาว 903.54 ม.

วงเงินค่าจ้าง : 49,845,000.- บาท

เงินงบประมาณปี : 2557

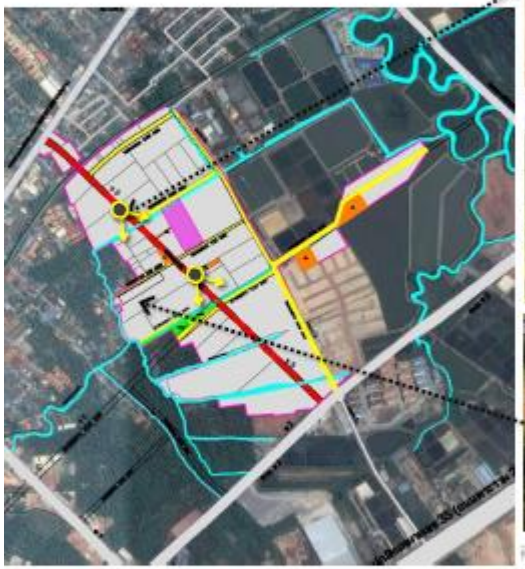
เริ่ม : 1 สิงหาคม 2557

สิ้นสุด : 17 ธันวาคม 2558

รวมระยะเวลา : 360 วัน

จำนวนงวดงาน : 20 งวด

ความคืบหน้าโครงการ



ปัจจุบันดำเนินการ บดอัดชั้นดิน เทคอนกรีตเสริมเหล็กถนน ท่อลอดระบายน้ำ และท่อระบายน้ำแล้วเสร็จบางส่วน

ทิศทางผังเมืองไทยในทศวรรษหน้า

พัฒนางานผังเมือง
ให้สามารถรองรับนโยบายและยุทธศาสตร์ของประเทศที่เปลี่ยนแปลงไปตามสภาวการณ์

ขับเคลื่อนผังเมือง
ให้สามารถชี้นำการพัฒนาพื้นที่และเมือง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและที่จำเป็น

วางผังเมืองรวมจังหวัด เมือง และชุมชน เพื่อพัฒนาพื้นที่อย่างมีศักยภาพ และรองรับการลงทุนด้านเศรษฐกิจ

สนับสนุนการมีส่วนร่วมและสร้างเครือข่ายภาคประชาชน
ให้ดำเนินการร่วมกันตลอดทั้งกระบวนการ

เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน

กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย
www.dpt.go.th