

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัว
ของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ

โดย

นายแสนผิน สุชี
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 62
ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช 2562 - 2563

หนังสือรับรอง

วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ได้อนุมัติให้เอกสารวิจัยส่วนบุคคล เรื่อง “แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ” ลักษณะวิชาการเศรษฐกิจ ของ นายแสนผิน สุชี เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร การป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 62 ประจำปีการศึกษา พุทธศักราช 2562 - 2563

พลโท

(พิสิทธิ์ ปฐมเอม)

ผู้อำนวยการวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ

บทคัดย่อ

เรื่อง แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัว
ของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ

ลักษณะวิชา การเศรษฐกิจ

ผู้วิจัย นายแสนผิน สุชี

หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ 62

การเปลี่ยนแปลงของกระแสความเจริญจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑลไปสู่เมืองใหญ่
ในส่วนภูมิภาค และการลดลงของความเป็นชนบทในต่างจังหวัดนั้น มีส่วนทำให้เมืองในส่วนภูมิภาค
มีความเจริญอย่างรวดเร็ว ทำให้กระแสความเจริญของเมืองใหญ่ในส่วนภูมิภาคมีอัตราการเติบโต
อย่างก้าวกระโดดและมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมี
อัตราการเติบโตที่ชะลอตัวลง โดยปัจจัยที่สนับสนุนให้เกิดการเติบโตของเมืองในส่วนภูมิกษณนั้น
มีหลายปัจจัย จากการวิเคราะห์ผลกระทบในแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการกระจายตัว
ของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาค โดยสรุปได้ว่านโยบายที่รัฐบาลได้วางไว้ให้ปฏิบัตินั้นมีผลต่อการเศรษฐกิจ
และทิศทางในการพัฒนาเป็นอย่างมาก ซึ่งจากการที่ภาครัฐได้วางแผนยุทธศาสตร์ กำหนดนโยบาย
และริเริ่มจัดทำโครงการต่าง ๆ เพื่อการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ตลอดจนดำเนินการ
พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การคมนาคมขนส่ง และสาธารณูปโภคในพื้นที่ดังกล่าว จึงเื้ออำนวยการ
รองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองไปสู่พื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก ซึ่งจะช่วยลดความแออัด
ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อย่างไรก็ตาม ภาครัฐควรจะต้องมีการวางผังเมืองให้เกิดประสิทธิภาพ
และสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนในพื้นที่ มีการจัดทำผังเมืองเฉพาะเพื่อไม่ให้เมืองเติบโต
แบบไร้ทิศทาง ป้องกันการขยายตัวของเมืองเกินกว่าบริการโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้การก่อสร้างนิคม
อุตสาหกรรมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม ไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม และวิถีชุมชน
ไม่ถูกทำลาย รวมทั้งสนับสนุนให้เกิดเมืองใหม่ที่เป็นเมืองอัจฉริยะ โดยการวางผังเมืองและการสร้าง
เมืองใหม่จะต้องสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติเพื่อให้ประเทศมีการพัฒนาที่มั่นคงและยั่งยืนต่อไป

Abstract

Title Guidelines for Real Estate Development to Support Distribution of Urban Communities to Regions of the Country
Field Economics
Name Mr. Saenphin Sukhee **Course** NDC **Class** 62

The transition of civilization from Bangkok and its vicinity to big towns in the other regions and the decline in rural areas in other provinces has caused the rapid growth of different towns in the provinces, the rapid growth of major cities in the regions and they are likely to continue to grow while Bangkok and its vicinity had a slower growth rate.

There are several factors supporting the growth of regional cities. According to the analysis of the impacts of real estate development guidelines for the distribution of urban communities to regions, the conclusion is that the policies by the government have a tremendous impact on the economy and its development direction.

With the strategies the government has planned and formulated and also the various initiated projects for the development of the Eastern Economic Area as well as developing the infrastructure, transportation and utilities in the area, there have been facilitating support for the distribution of urban communities to the eastern economic development areas. This can reduce the congestion in Bangkok and its vicinity. However, the government sector should have an efficient urban planning and meet the needs of the people in the areas, and a specific town plan to prevent the city from growing in a directionless way. This will prevent urban expansion beyond infrastructure services.

This can make the construction of industrial estates in line with the overall town plan and will not cause environmental problems and destruction of the path of the community including supporting the creation of a new smart city. The urban planning and urbanization must be in line with the national strategy to create the stable and sustainable development for the country.

คำนำ

รายงานการวิจัยเรื่อง “แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ” นี้ เป็นการศึกษาในด้านเศรษฐกิจ ซึ่งสืบเนื่องจากปัญหาความแออัดและการกระจุกตัวในเมืองหลวง ตลอดจนพื้นที่ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่อาจจะถึงขั้นที่ไม่สามารถขยายตัวได้อีกในอนาคต อันเป็นผลมาจากปัจจัยที่เป็นปัญหาในหลาย ๆ ด้าน ทำให้เกิดการลงทุนเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัด โดยเฉพาะในเมืองใหญ่ของแต่ละภูมิภาค นำไปสู่การขยายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาคมากขึ้น อย่างไรก็ตาม หากเมืองมีการเติบโตโดยขาดการวางผังเมืองที่มีประสิทธิภาพและการบริหารจัดการที่ดี ก็จะส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม และวิถีชีวิตของชุมชน เช่นเดียวกับที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจากแนวโน้มการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกตามนโยบายส่งเสริมเศรษฐกิจของภาครัฐในพื้นที่ดังกล่าว จึงเป็นเหตุทำให้ผู้วิจัยสนใจและศึกษาแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาค เพื่อที่จะได้ทราบถึงปัญหา อุปสรรค และข้อเท็จจริงต่าง ๆ อันจะนำไปสู่การวางแผนอย่างเป็นระบบ เพื่อให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกสามารถรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยไม่ทำให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมวิถีชีวิตของชุมชนเดิม และสอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาที่มีเป้าหมายเพื่อความมั่นคงและยั่งยืนของประเทศ

(นายแสนผิน สุชี)

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ 62

ผู้วิจัย

กิตติกรรมประกาศ

เอกสารวิจัยส่วนบุคคล เรื่อง “แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ” เล่มนี้ สำเร็จได้ด้วยความช่วยเหลือจากคณาจารย์ในวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร วิทยาการที่ได้ให้ความรู้ และให้คำแนะนำอย่างดียิ่ง ตลอดจนขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ของวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร สถาบันวิชาป้องกันประเทศ ทุกคน ที่ให้การสนับสนุนกิจกรรมสำหรับนักศึกษาโดยตลอดตั้งแต่เริ่มเข้ารับการศึกษา และขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้ที่ให้ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ทำให้การศึกษาของผู้วิจัยดำเนินไปอย่างราบรื่นและสามารถนำเสนอเอกสารวิจัยฉบับนี้ได้สมบูรณ์ หากมีข้อผิดพลาดประการใด ผู้วิจัยขอน้อมรับและขออภัยมา ณ ที่นี้

(นายแสนผิน สุชี)

นักศึกษาวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร

หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ 62

ผู้วิจัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	ก
Abstract	ข
คำนำ	ค
กิตติกรรมประกาศ	ง
สารบัญ	จ
สารบัญตาราง	ช
สารบัญแผนภาพ	ซ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
ขอบเขตของการวิจัย	4
วิธีดำเนินการวิจัย	5
ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย	5
คำจำกัดความ	5
บทที่ 2 ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	7
แนวคิดทฤษฎีด้านการบริหารจัดการและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	7
ยุทธศาสตร์ต่าง ๆ ของภาครัฐต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน	20
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	41
กรอบแนวคิดของการวิจัย	45
สรุป	46
บทที่ 3 สภาพการกระจายตัวเขตชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาคของประเทศ	47
สถานการณ์การขยายตัวอสังหาริมทรัพย์ทั้งในเมืองและนอกเมืองในปัจจุบัน	47
เขตระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC)	50
ปัญหาและอุปสรรคที่เป็นปัจจัยต่อการขยายตัวและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	53
สรุป	54
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ศึกษาวิจัย	56
รูปแบบการพัฒนาในอสังหาริมทรัพย์ต่อการกระจายตัวของชุมชนเมือง	56
ผลการวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการกระจายตัว	
ของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาค	58
การวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อม โดยวิธี PEST Analysis	59
การวิเคราะห์โดยใช้ SWOT Analysis	63

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
การนำผลการวิเคราะห์ SWOT มาจัดทำมาตรการเชิงกลยุทธ์	64
สรุป	67
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ	68
สรุป	68
ข้อเสนอแนะ	71
บรรณานุกรม	79
ประวัติย่อผู้วิจัย	80

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3 - 1 จังหวัดที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วงปี 2562	50

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่	หน้า
3 - 1 โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ กรุงเทพมหานคร - ปริมาณพล ในช่วงปี 2562	48
3 - 2 เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง	52

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในภาวะปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงของกระแสความเจริญจากกรุงเทพมหานครและปริมณฑลไปสู่เมืองใหญ่ในส่วนภูมิภาค และการลดลงของความเป็นชนบทในต่างจังหวัดนั้น มีส่วนทำให้เมืองในส่วนภูมิภาคมีความเจริญอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นที่แน่นอนว่า นี่คือโอกาสการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนภูมิภาคเช่นกัน สำหรับในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา กระแสความเจริญของเมืองใหญ่ในส่วนภูมิภาคมีอัตราการเติบโตอย่างก้าวกระโดดและมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีอัตราการเติบโตที่ชะลอตัวลง โดยปัจจัยที่สนับสนุนให้เกิดการเติบโตของเมืองในส่วนภูมิกาคนั้นมีหลายปัจจัย อาทิเช่น การเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอย่างเต็มตัว โดยเฉพาะการค้าชายแดนทางภาคเหนือและอีสานที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว รวมทั้งการเคลื่อนย้ายของคน สินค้า และเงินทุนระหว่างประเทศตามแนวชายแดนเอง ก็ทำให้เกิดความต้องการอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน โรงแรม และคลังสินค้า ตามมาด้วยเช่นกัน และเม็ดเงินจากการค้าชายแดนยังช่วยทำให้เศรษฐกิจภาคประชาชนในเมืองแถบชายแดนเติบโตขึ้น และยังคงดึงดูดนักลงทุนจากกรุงเทพมหานครให้เข้าไปลงทุนอีกด้วย นอกจากนี้การเข้าไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มทุนจากกรุงเทพมหานครในเมืองภูมิภาค รวมไปถึงธุรกิจศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และการค้าปลีกแล้ว ในด้านธุรกิจโรงพยาบาลก็มีการขยายตัวออกไปสู่จังหวัดในส่วนภูมิภาค ทั้งในรูปแบบของการลงทุนสร้างโรงพยาบาลใหม่และการเข้าซื้อกิจการโรงพยาบาลท้องถิ่นของกลุ่มทุนจากกรุงเทพมหานคร ทำให้เกิดความเป็นสังคมเมืองขนาดใหญ่ที่มีความพร้อมในการอยู่อาศัยอย่างครบวงจรในภูมิกาคนั้น ๆ นอกจากนี้ที่กล่าวมาแล้ว การขยายตัวของธุรกิจบริการสายการบินต้นทุนต่ำ การพัฒนาของการสื่อสารผ่านเครือข่ายโทรศัพท์และออนไลน์ และปัญหาของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เป็นอุปสรรคต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จากปัจจัยทั้งหมดที่กล่าว ทำให้แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยในส่วนภูมิภาคมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและรวดเร็ว ส่วนกรุงเทพมหานครและปริมณฑลนั้นถึงแม้การเติบโตจะช้าลง แต่ก็ยังเป็นตลาดใหญ่ที่มีลูกค้าอยู่เป็นจำนวนมาก ตลาดจึงน่าจะยังเติบโตสลับกับการชะลอตัวเป็นช่วง ๆ โดยมีทำเลและประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่สลับกันเติบโตและชะลอตัวสลับกันไปเป็นระยะ ๆ

เมื่อพิจารณาเฉพาะพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกตามโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ซึ่งกำลังเดินหน้าอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้น ทั้งจากการลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมเทคโนโลยีและดิจิทัลที่เป็นเป้าหมายของประเทศ และการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานสำคัญต่าง ๆ เพื่อเชื่อมการขนส่งและการเดินทางอย่างสะดวกสบาย โดยอานิสงส์จากการพัฒนาของ EEC ส่งผลถึงโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 3 จังหวัด

ภาคตะวันออก คือ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ให้กลายเป็นพื้นที่รองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ทั้งจากการอยู่อาศัยและการลงทุน ส่งผลให้ตั้งแต่ปี 2558-2562 มีเงินลงทุนในพื้นที่เขต EEC รวมแล้ว กว่า 1.3 ล้านล้านบาท ทั้งนี้ ภาคตะวันออกเป็นพื้นที่รองรับการลงทุนของภาคอุตสาหกรรมมาไม่ต่ำกว่า 30 ปีแล้ว โดย “ชลบุรีและระยอง” เป็นฐานการผลิตของอุตสาหกรรมหลัก ทั้งปิโตรเคมี ยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์ แต่จากนี้ไป รัฐบาลจะมุ่งส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายซึ่งเป็น อุตสาหกรรมใหม่ที่ประเทศไทยยังไม่เคยมีมาก่อน เช่น อากาศยาน หุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ เทคโนโลยีชีวภาพ และดิจิทัล เป็นต้น พร้อมยกระดับพื้นที่ด้วยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและ สร้างระบบนิเวศ (Eco System) ที่มีความสมบูรณ์มากขึ้น ส่วน “ฉะเชิงเทรา” ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ เพื่อการอยู่อาศัยและการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ (Smart City) รองรับการขยายตัวของเมืองต่อจาก กรุงเทพมหานคร เพราะเป็นจังหวัดเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครกับภาคตะวันออก ทำให้ประเทศไทย มีจุดขายใหม่ จากที่ผ่านมาสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment : BOI) ชักจูงนักลงทุนด้วยจุดขายเดิม ๆ ที่มีอยู่ เช่น ทรัพยากร แรงงาน และอุตสาหกรรมสนับสนุน แต่เวลานี้ EEC ทำให้ประเทศไทยโดดเด่นขึ้นในสายตาเวทีโลก และสามารถพลิกโฉมพื้นที่ที่เป็น แหล่งลงทุนหลักไปสู่การเป็นแหล่งรองรับอุตสาหกรรมแห่งอนาคต อย่างไรก็ตามขณะนี้มีการลงทุน โครงการขนาดใหญ่ เช่น รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา) โดยเป็น การร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน (PPP) ซึ่งเป็นโครงการแรกของ EEC แล้ว และเชื่อว่าหลังจากนี้ จะมีโครงการอื่น ๆ ททยอยลงนามอย่างต่อเนื่อง เช่น การพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังและสนามบินอู่ตะเภา รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่พิเศษต่าง ๆ ทำให้นักลงทุนมีความเชื่อมั่นมากขึ้นว่าโครงการ EEC จะเป็น รูปธรรมได้จริง นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานอื่น ๆ ในพื้นที่อีก เช่น รถไฟทางคู่ เชื่อมท่าเรือหลักเข้าด้วยกัน โครงการก่อสร้างมอเตอร์เวย์ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนา พิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ประมาณการว่าจะมีเม็ดเงินลงทุนจากภาครัฐและเอกชนที่จะเกิดขึ้น ในช่วง 5 ปีจากนี้ ไม่ต่ำกว่า 1.7 ล้านล้านบาท เป็นโอกาสสร้างความเจริญในพื้นที่ EEC รวมทั้งยังมีการพัฒนาเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษภายใต้ EEC ซึ่งแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

1. เขตส่งเสริมเพื่อกิจการพิเศษ โดยประกาศแล้ว 5 แห่ง ได้แก่ เขตส่งเสริมรถไฟ ความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (EECh) เขตนวัตกรรมดิจิทัลภาคตะวันออก (EECd) เขตส่งเสริม เศรษฐกิจพิเศษการแพทย์ครบวงจร (EECmd) เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EECI) และเขตส่งเสริมเมืองการบินภาคตะวันออก (EECa)

2. เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมเป้าหมาย ซึ่ง สกพอ. ประกาศให้นิคมอุตสาหกรรม 21 แห่ง เป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ และหลังจากนี้ จะมีนิคมอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรม ต่าง ๆ ททยอยเข้ามาเพิ่มเติม

สำหรับการขอรับการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่ EEC ที่ผ่านมา มีโครงการขอรับการส่งเสริม ทั้งหมด 1,553 โครงการ เงินลงทุน 1.3 ล้านล้านบาท คิดเป็น 53% ของมูลค่าขอรับส่งเสริมทั้งประเทศ ส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมหลักของภาคตะวันออก ไม่ว่าจะเป็นปิโตรเคมี ยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์ รองลงมาเป็นเกษตรกรรมและการท่องเที่ยว ในขณะที่อุตสาหกรรมใหม่ที่เป็น New S-Curve ทั้งไบโอ เทคโนโลยี อากาศยาน เริ่มมีจำนวนโครงการขอลงทุนมากขึ้น เช่นเดียวกับอุตสาหกรรมอโตเมชัน และดิจิทัลที่เริ่มมีโครงการยื่นคำขอเข้ามาอย่างต่อเนื่อง โดยโครงการที่ยื่นคำขอ ตามปกติแล้วจะ

ลงทุนจริงต้องใช้เวลาเฉลี่ยประมาณ 2-3 ปี แต่ปัญหาสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน (Trade War) ทำให้มีโครงการที่ย้ายฐานหนีสงครามการค้าเร่งรัดการลงทุนภายใน 6 เดือน - 1 ปี เพราะต้องการเริ่มการผลิตให้ได้เร็วที่สุด

จากข้อมูลดังกล่าวมานี้ เชื่อว่าจะเป็นโอกาสของภาคก่อสร้างในทรัพย์สินในพื้นที่ 3 จังหวัดภาคตะวันออก โดยมี 3 ปัจจัยที่ช่วยสร้างความต้องการ (Demand) ให้เพิ่มขึ้น ได้แก่

1. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ซึ่งมี 9 สถานี โดยเฉพาะ 5 สถานีจากสนามบินสุวรรณภูมิถึงสนามบินอู่ตะเภา ซึ่งการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟหรือระบบขนส่งมวลชนในระยะประมาณ 600 เมตร (Transit Oriented Development : TOD) ของทั้ง 5 สถานีดังกล่าว จะเป็นโอกาสในการพัฒนาภาคก่อสร้าง

2. เขตส่งเสริมเพื่อกิจการพิเศษทั้ง 5 แห่ง ซึ่งจะยกระดับให้เป็นพื้นที่รองรับนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคต

3. เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมเป้าหมาย ซึ่งหลังจากปรับผังเมืองแล้ว คาดว่า จะมีนิคมอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรมเกิดขึ้นอีก ซึ่งเมื่อมีพื้นที่เขตอุตสาหกรรม ก็จะมีโครงการลงทุนตามมา มีการก่อสร้างโรงงาน คลังสินค้า และแรงงานที่ต้องการที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ ยังมีการเตรียมพื้นที่รองรับการลงทุนรายประเทศ ซึ่งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ประสานนิคมอุตสาหกรรมภาคเอกชน เช่น นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ดับบลิว เอชเอ ปิ่นทอง จัดพื้นที่รองรับการลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ โดยเฉพาะจีน ไต้หวัน และเกาหลี ทำให้ในอนาคตจะมีโครงการพัฒนาพื้นที่ในรูปแบบดังกล่าวมากขึ้น และจากการสำรวจที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ช่วงครึ่งปีแรก 2562 มีโครงการอยู่ระหว่างขาย 1,062 โครงการ มีหน่วยเหลือขาย 62,060 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเหลือขาย 200,136 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 11.6% 12.2% และ 13.6% ตามลำดับ สำหรับโครงการในจังหวัดชลบุรี พบว่าโครงการบ้านจัดสรร มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 24,656 หน่วย ส่วนใหญ่ 11,968 หน่วยยังไม่ก่อสร้าง คิดเป็น 48.5% ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ส่วนทำเลบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่มากที่สุด ได้แก่ ทำเลนิคมอุตสาหกรรมพานทอง-พนัสนิคม นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร-บายพาส นิคมอุตสาหกรรมสหพัฒน์-ปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมบ่อวิน และศรีราชา-อัสสัมชัญ รวม 2,681 หน่วย มีมูลค่าขายได้ใหม่รวม 6,189 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ ระดับราคาตั้งแต่ 1.5-3 ล้านบาท ขณะที่โครงการอาคารชุดเหลือขาย 16,464 หน่วย โดยมี 7,045 หน่วยอยู่ระหว่างก่อสร้าง คิดเป็น 42.8% ทำเลที่ขายได้ใหม่มากที่สุด ได้แก่ พัทยา-เขาพระตำหนัก หาดจอมเทียน อมตะนคร-บายพาส ศรีราชา-อัสสัมชัญ และ บางแสน-หนองมน-บางพระ รวม 3,896 หน่วย มูลค่ารวม 17,814 ล้านบาท ระดับราคาเฉลี่ย 2-5 ล้านบาท ส่วนในจังหวัดระยอง มีโครงการบ้านจัดสรรเหลือขาย 14,479 หน่วย ยังไม่ก่อสร้าง 9,336 หน่วย คิดเป็น 64.5% ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด ทำเลที่ขายได้ใหม่มากที่สุด ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้-อีสเทิร์น นิคมอุตสาหกรรมเหมราช นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด บ้านฉาง-อู่ตะเภา และเมืองระยอง รวม 2,014 หน่วย มูลค่ารวม 4,739 ล้านบาท มีทั้งบ้านเดี่ยว ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท และทาวน์เฮ้าส์ ราคา 1.5 ล้านบาท ขณะที่อาคารชุดมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 525 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้าง 256 หน่วย คิดเป็น 48.8% ทำเลขายได้ใหม่อยู่ในโซนเดียวกับโครงการบ้านจัดสรร รวม 139 หน่วย มูลค่า 323 ล้านบาท ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัด

ฉะเชิงเทรา มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 5,414 หน่วย โดยส่วนใหญ่ 3,099 หน่วยยังไม่ก่อสร้าง คิดเป็น 57.2% ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด โดยในสวนบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ทำเลในเมืองฉะเชิงเทรา บางปะกง บ้านโพธิ์ คลองหลวงแพ่ง และแปลงยาว รวม 603 หน่วย มูลค่า 1,648 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 340 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 238 หน่วย คิดเป็น 70% ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด

ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยเล็งเห็นว่า จากปัญหาความแออัดและการกระจุกตัวในเมืองหลวง ตลอดจนพื้นที่ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองหลวงที่อาจจะถึงขั้นที่ไม่สามารถขยายตัวได้อีก ดังนั้น ในอนาคตจะต้องมีการศึกษาและวางแผนในการกระจายตัวของชุมชนเมืองจากกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลไปสู่ภูมิภาค และจากแนวโน้มการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จึงเป็นโอกาสที่จะศึกษาเพื่อวางแผนในการพัฒนาชุมชนเมืองเพื่อรองรับการกระจายตัวออกไปตามภูมิภาคอย่างมีระบบ โดยในเขต EEC นั้น มีความพร้อมต่อการขยายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาค ซึ่งเห็นได้จากการที่ภาครัฐได้มีการลงทุนในโครงการที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ไว้รองรับ และรายได้ประชากรในภูมิภาคนี้ที่ค่อนข้างสูง จึงเหมาะแก่การพัฒนาและทำการศึกษาวิจัย ทั้งนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า จะต้องมีการสร้างรากฐานและวางผังเมืองให้มีประสิทธิภาพเพื่อไม่ให้เป็นเช่นเดียวกับชุมชนเมืองในปัจจุบันที่มีปัญหาสะสม และต้องสอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาของประเทศที่รัฐบาลได้ตั้งเป้าหมายให้ดำเนินการตามแผนต่อไปให้ประสบความสำเร็จและมีประสิทธิผลมากที่สุด

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการกระจายตัวของชุมชนเมืองต่อแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ
2. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคในด้านต่าง ๆ ที่มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ
3. เพื่อศึกษาแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยจะศึกษาเรื่องแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ มีขอบเขตศึกษาดังนี้

1. ศึกษาสภาพทั่วไปของชุมชนในเรื่องที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในการขยายตัวของชุมชนเมืองออกไปสู่ภูมิภาค โดยจะศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อขยายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาคของประเทศ
2. ขอบเขตด้านประชากร พื้นที่ และรายได้ต่อหัวของประชากร โดยจะใช้พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มาทำการศึกษา ซึ่งจะใช้ข้อมูลทางสถิติในด้านมิติต่าง ๆ มาวิเคราะห์และสังเคราะห์ให้ออกมาเป็นผลลัพธ์ในงานวิจัยนี้

3. ในการศึกษาวิจัยนี้ จะใช้ข้อมูลและเวลาศึกษา ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 ถึงเดือนพฤษภาคม 2563 และรวมไปถึงการศึกษาวิจัยทั้งกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ผ่านมารวมถึงนโยบายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวนี้

วิธีดำเนินการวิจัย

ดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ร่วมกับการใช้การวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) ดังนี้

1. การรวบรวมข้อมูล
 - 1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ดำเนินการโดยการศึกษาจากตำราและเอกสารต่าง ๆ
 - 1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ดำเนินการโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ ผู้ปฏิบัติ ผู้เชี่ยวชาญ รวมไปถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้
2. การวิเคราะห์ข้อมูล โดยดำเนินการโดยใช้การวิเคราะห์เนื้อหา (Context Analysis) และการวิเคราะห์เปรียบเทียบ สังเคราะห์ข้อมูลทฤษฎี หลักการต่าง ๆ โดยมีข้อมูลสถิติมาใช้ประกอบ
3. การนำเสนอข้อมูล โดยนำเสนอข้อมูลแบบรายงานวิจัยเชิงพรรณนาและวิเคราะห์นำเสนอแนวคิดใหม่ ๆ จากการศึกษา ข้อมูลปฐมภูมิจากการวิจัยจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับแผนงานและโครงการ รวมถึงนโยบายที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงผลการศึกษาระยะยาวตัวของชุมชนเมืองต่อแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ
2. ทำให้ทราบถึงปัจจัยปัญหาและอุปสรรคในด้านต่าง ๆ มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ
3. เสนอแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ

คำจำกัดความ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ดียิ่งขึ้นในเรื่องแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ ผู้วิจัยได้กำหนดคำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ดังต่อไปนี้

การบริหารจัดการ	หมายถึง	การทำให้กลุ่มบุคคลในองค์กรเข้ามาทำงานร่วมกัน เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ร่วมกันขององค์กร การจัดการ ประกอบด้วย การวางแผน การจัดการองค์กร การสรรหาบุคลากร การนำหรือการสั่งการ และการควบคุมองค์กร หรือความพยายามที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ร่วมกัน การจัดการทรัพยากร ประกอบด้วย
-----------------	---------	--

การพัฒนา	หมายถึง	การใช้งานและการจัดวางทรัพยากรบุคคล ทรัพยากรการเงิน ทรัพยากรเทคโนโลยี และทรัพยากรธรรมชาติ และยังช่วย การบริหารให้กับองค์กรต่าง ๆ ให้เจริญรุ่งเรือง การคิดค้นและการประมวลข้อเสนอเกี่ยวกับองค์ประกอบที่เป็น ระบบย่อยของโครงสร้างการบริหารจัดการ โดยมีหน้าที่ของ ระบบย่อย อันจะนำไปสู่ความสมดุลของการนำไปปฏิบัติ
การประเมินรูปแบบ	หมายถึง	การควบคุมการบริหารที่เป็นกลไกที่ถูกออกแบบและพัฒนาขึ้น เพื่อเป็นประโยชน์ในการเสริมสร้างให้เกิดความรับผิดชอบใน การดำเนินงานขององค์กร
ระเบียบเศรษฐกิจพิเศษ ภาคตะวันออก	หมายถึง	เขตเศรษฐกิจพิเศษซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยมติคณะรัฐมนตรีในปี 2558 ตั้งอยู่บริเวณชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกของอ่าวไทย ซึ่งถือเป็น พื้นที่ทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศไทย ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และจังหวัด ระยอง กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นภายในระเบียบเศรษฐกิจนี้ มีมูลค่าราว 14% ของ GDP ทั้งหมดของประเทศไทย

บทที่ 2

ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

1. แนวคิดทฤษฎีด้านการบริหารจัดการและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
2. ยุทธศาสตร์ต่าง ๆ ของภาครัฐต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
4. กรอบความคิดของการวิจัย
5. สรุป

แนวคิดทฤษฎีด้านการบริหารจัดการและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1. ทฤษฎีการบริหารจัดการธุรกิจภาคเอกชน

เมื่อกล่าวถึงคำว่า “การบริหาร” ส่วนใหญ่มักจะนึกถึงการบริหารราชการ คำศัพท์ที่ใช้มี 2 คำ คือ “การบริหาร” (Administration) นิยมใช้กับการบริหารราชการหรือการจัดการเกี่ยวกับนโยบาย ศัพท์อีกคำหนึ่ง คือ “การจัดการ” (Management) นิยมใช้กับการบริหารธุรกิจเอกชนหรือการดำเนินการตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม คำว่า “การบริหาร” กับคำว่า “การจัดการ” ใช้แทนกันได้ มีความหมายเหมือนกัน (สมคิด บางโม, 2546 : 60)

ปัจจัยในการบริหาร มีองค์ประกอบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. คนหรือบุคคล (Man) เป็นปัจจัยสำคัญของการบริหารงาน หน่วยงานหรือองค์กรต่าง ๆ จำเป็นต้องมีคนที่ปฏิบัติงาน ผลงานที่ดีจะออกมาได้ต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีคุณภาพและมีความรับผิดชอบต่อองค์กรหรือหน่วยงานนั้น ๆ
 2. เงิน (Money) หน่วยงานจำเป็นที่จะต้องมีงบประมาณเพื่อการบริหารงาน หากขาดงบประมาณ การบริหารงานของหน่วยงานก็ยากที่จะบรรลุเป้าหมาย
 3. ทรัพยากรหรือวัสดุ (Material) การบริหารจำเป็นต้องมีวัสดุ อุปกรณ์ หรือทรัพยากรในการบริหาร หากหน่วยงานขาดวัสดุ อุปกรณ์ หรือทรัพยากรในการบริหารแล้ว ก็ย่อมจะเป็นอุปสรรคหรือก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารงาน
 4. การบริหารจัดการ (Management) เป็นภารกิจของผู้บริหารหรือผู้บังคับบัญชาโดยตรง คือเป็นกลไกและตัวประสานที่สำคัญที่สุดในการประมวล ผลักดันและกำกับปัจจัยต่าง ๆ ทั้ง 3 ประการ ให้สามารถดำเนินไปได้โดยมีประสิทธิภาพ จนบรรลุเป้าหมายของหน่วยงานตามที่ต้องการ
- นักบริหารและนักวิชาการให้คำจำกัดความของคำว่า “การบริหารหรือการจัดการ” ไว้ต่าง ๆ กันตามทัศนะของแต่ละบุคคลที่สำคัญดังนี้

เกษม จันทรแก้ว (2540 : 512-514) ได้ให้ความหมายว่า การบริหาร หมายถึง ศิลปะ การดำเนินการนำวัตถุประสงค์สู่ระบบด้วยระบบกระบวนการผลิตจนได้ผลผลิตตามที่กำหนดไว้ การบริหาร จึงเป็นการดำเนินการให้ทุกโครงการทำหน้าที่สัมพันธ์กัน เป็นเรื่องยากที่จะทำให้เกิดการผสมผสานกัน ถ้าไม่วางแผนการดำเนินการที่ดี ซึ่งขึ้นอยู่กับผู้บริหารที่วางแผนบริหาร อย่่างไรก็ดี ผู้บริหารมีหน้าที่ อำนาจการ (Directing) ตามอำนาจหน้าที่จากหน่วยงาน (Organizing) ที่เป็นผู้รับผิดชอบควบคุม (Controlling) ในการนำแผนงาน (Planning) ที่ได้กำหนดไว้แล้วไปดำเนินการร่วมกับทรัพยากร (Assembling Resource) ทำให้การผลิตหรือการใช้ปัจจัยการบริหาร (ได้แก่ คน งบประมาณ เครื่องมือ อุปกรณ์ สวัสดิการ ฯลฯ) ก่อให้เกิดผลผลิตขั้นสุดท้าย ซึ่งสรุปได้ว่า การบริหารเป็นการดำเนินการ ที่ผู้บริหารมีหน้าที่ในการสั่งการในการบริหารจัดการ ควบคุม และนำแผนที่กำหนดไว้ไปดำเนินการ ให้แล้วเสร็จ

ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ (2545 : 18-19) ได้รวบรวมความหมายของคำว่า “การบริหารจัดการ” ไว้ดังนี้

การบริหาร (Administration) จะใช้ในการบริหารระดับสูง โดยเน้นที่การกำหนด นโยบายที่สำคัญและการกำหนดแผนของผู้บริหารระดับสูง เป็นคำนิยมใช้ในการบริหารรัฐกิจ (Public Administration) หรือใช้ในหน่วยงานราชการ และคำว่า “ผู้บริหาร” (Administrator) จะหมายถึง ผู้บริหารที่ทำงานอยู่ในองค์กรของรัฐหรือองค์กรที่ไม่มุ่งหวังกำไร (Schermerhorn, 1999, p. G-2) การบริหาร คือ กลุ่มของกิจกรรม ประกอบด้วย การวางแผน (Planning) การจัดองค์กร (Organizing) การสั่งการ (Leading/Directing) หรืออำนาจการ และการควบคุม (Controlling) ซึ่งจะมีความสัมพันธ์ โดยตรงกับทรัพยากรขององค์กร (6M's) เพื่อนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์และด้วยจุดมุ่งหมายสำคัญ ในการบรรลุความสำเร็จตามเป้าหมายขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลครบถ้วน ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า การบริหารคือกลุ่มของกิจกรรม ประกอบด้วย การวางแผน การจัดองค์กร การสั่งการ หรืออำนาจการ และการควบคุม ซึ่งมีความสัมพันธ์กับทรัพยากรขององค์กร (6M's)

วิโรจน์ สารรัตนะ (2545 : 3-5) ได้กล่าวว่า การบริหารเป็นกระบวนการดำเนินงาน เพื่อให้บรรลุจุดหมายขององค์การ โดยอาศัยหน้าที่หลักทางการบริหารอย่างน้อย 4 ประการ คือ การวางแผน การจัดองค์กร การนำ และการควบคุม ซึ่งกระบวนการดังกล่าวมีผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบที่จะให้มีการปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

การวางแผน (Planning) เป็นหน้าที่ทางการบริหารที่สำคัญประการหนึ่งซึ่งนักวิชาการ ทั้งหลายกำหนดขึ้น จะเริ่มต้นด้วยหน้าที่ทางการวางแผนเป็นอันดับแรก จึงแสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการวางแผนเป็นอย่างดี โดยที่องค์ประกอบของกระบวนการวางแผนองค์การหนึ่ง ๆ ประกอบด้วยภารกิจ จุดหมาย และแผนงาน โดยภารกิจเป็นข้อประกาศอย่างกว้าง ๆ เกี่ยวกับจุดมุ่งหมายหรือเหตุผลพื้นฐานในการดำรงอยู่ขององค์การและขอบข่ายงานเฉพาะขององค์การหรือที่ ทำให้องค์การแตกต่างจากองค์การอื่น สำหรับจุดหมายเป็นเป้าหมายแห่งอนาคตหรือผลลัพธ์สุดท้ายที่ องค์การต้องการให้บรรลุผล ขณะเดียวกันแผนงานหมายถึงวิถีทางที่จะก่อให้เกิดการกระทำเพื่อให้ บรรลุผลลัพธ์สุดท้ายที่ต้องการให้เกิดขึ้นกับองค์การ

การจัดองค์การ (Organizing) เป็นหน้าที่ทางการบริหารที่สืบเนื่องจากการวางแผน กล่าวคือ เมื่อองค์การจัดทำจุดหมายและแผนเชิงยุทธศาสตร์แล้ว ผู้บริหารควรต้องออกแบบโครงสร้างองค์การเพื่อให้การบริหารงานบรรลุจุดหมายตามแผนเชิงยุทธศาสตร์ขององค์การนั้น การออกแบบโครงสร้างองค์การเป็นกิจกรรมที่ควรได้รับการตรวจสอบอยู่เสมอเนื่องจากปัจจัยที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงรูปแบบโครงสร้างองค์การเกิดขึ้นมากมาย

การนำ (Leading) เป็นสถานะที่ผู้นำใช้ความพยายามที่จะให้มีอิทธิพลต่อผู้อื่นเพื่อให้การปฏิบัติงานบรรลุจุดหมายขององค์การได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การที่ผู้นำจะเป็นผู้นำที่มีศักยภาพดังกล่าวได้ พึ่งพาความเข้าใจทฤษฎีการจูงใจ (Motivation) ภาวะผู้นำ (Leadership) การติดต่อสื่อสาร (Communication) และการบริหารกลุ่ม (Group) เพื่อนำไปประยุกต์ใช้ให้เหมาะสม

การควบคุม (Controlling) เป็นกระบวนการวางระเบียบกฎเกณฑ์เพื่อให้การปฏิบัติงานขององค์การบรรลุผลตามจุดหมายที่กำหนดไว้ มุ่งให้เกิดความมั่นใจว่า สมาชิกในองค์การได้ประพฤติปฏิบัติไปในทิศทางที่จะทำให้บรรลุผลตามมาตรฐานการทำงานที่กำหนดไว้ เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์จุดอ่อนจุดแข็งขององค์การ การเสริมสร้างพฤติกรรมที่พึงประสงค์และพฤติกรรมที่ไม่พึงประสงค์ของสมาชิกในองค์กร

โดยสรุปคือ การบริหารเป็นกระบวนการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุจุดหมายขององค์การ ต้องอาศัยหลักทางการบริหาร 4 ประการ คือ การวางแผน การจัดองค์การ การนำ และการควบคุม ซึ่งกระบวนการดังกล่าวเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารเพื่อที่จะทำให้งานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

สมพงษ์ เกษมสิน (2523 : 5-6) กล่าวว่า “การบริหาร” นิยมใช้กับการบริหารราชการหรือการจัดการเกี่ยวกับนโยบาย ซึ่งมีศัพท์บัญญัติว่า “รัฐประศาสนศาสตร์” (Public Administration) และคำว่า “การจัดการ” (Management) นิยมใช้กับการบริหารธุรกิจเอกชนหรือการดำเนินการตามนโยบายที่กำหนดไว้ สมพงษ์ เกษมสิน ยังให้ความหมายการบริหารไว้ว่า การบริหารมีลักษณะเด่นเป็นสากลอยู่หลายประการดังนี้

1. การบริหารย่อมมีวัตถุประสงค์
2. การบริหารอาศัยปัจจัยบุคคลเป็นองค์ประกอบ
3. การบริหารต้องใช้ทรัพยากรการบริหารเป็นองค์ประกอบพื้นฐาน
4. การบริหารมีลักษณะการดำเนินการเป็นกระบวนการ
5. การบริหารเป็นการดำเนินการร่วมกันของกลุ่มบุคคล
6. การบริหารอาศัยความร่วมมือร่วมใจของบุคคล กล่าวคือ ความร่วมมือ (Collective Mind) จะก่อให้เกิดความร่วมมือของกลุ่ม (Group Cooperation) อันจะนำไปสู่พลังของกลุ่ม (Group Effort) ที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์
7. การบริหารมีลักษณะการร่วมมือกันดำเนินการอย่างมีเหตุผล
8. การบริหารมีลักษณะเป็นการตรวจสอบผลการปฏิบัติงานกับวัตถุประสงค์
9. การบริหารไม่มีตัวตน (Intangible) แต่มีอิทธิพลต่อความเป็นอยู่ของมนุษย์

สรุปว่า การบริหารมีลักษณะเด่นเป็นสากล 9 ประการ ประกอบด้วย วัตถุประสงค์ บุคคล ทรัพยากร กระบวนการดำเนินการ การรวมกันของกลุ่มคน ความร่วมมือ การมีเหตุผล การตรวจสอบ และความเป็นอยู่ของมนุษย์

วิจิตร ศรีสะอ้าน และคณะ (2523 : 4) ได้สรุปสาระสำคัญของการบริหารไว้ดังนี้

1. การบริหารเป็นกิจกรรมของกลุ่มบุคคลตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป
2. ร่วมมือกันทำกิจกรรม
3. เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ร่วมกัน
4. โดยการใช้กระบวนการและทรัพยากรที่เหมาะสม

สำหรับการบริหารในฐานะที่เป็นวิชาการสาขาหนึ่ง มีลักษณะเป็นศาสตร์โดยสมบูรณ์ เช่นเดียวกับศาสตร์สาขาอื่น ๆ กล่าวคือ เป็นสาขาวิชาที่มีการจัดระเบียบให้เป็นระบบของการศึกษา มีองค์แห่งความรู้ หลักการและทฤษฎีที่เกิดจากการศึกษาค้นคว้าเชิงวิทยาศาสตร์ การบริหารจึงเป็นสิ่งที่นำมาศึกษาเล่าเรียนกันได้ โดยนำไปประยุกต์ใช้ สู่การปฏิบัติให้เหมาะสมกับสถานการณ์และสิ่งแวดล้อม ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถ ประสบการณ์ และบุคลิกภาพส่วนตัวของผู้บริหารแต่ละคน

จากที่กล่าวมาข้างต้น จึงสรุปได้ว่า การบริหาร หมายถึง การใช้ศาสตร์และศิลป์ของบุคคลตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป ร่วมมือกันดำเนินกิจกรรมหรืองานให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้ร่วมกัน โดยอาศัยกระบวนการและทรัพยากรทางการบริหารเป็นปัจจัยอย่างประหยัดและให้เกิดประโยชน์สูงสุด ผู้บริหารจะบริหารงานให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลได้นั้น ต้องมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องของทฤษฎีและหลักการบริหารเพื่อจะได้นำความรู้ไปประยุกต์ใช้ให้เหมาะสมกับการทำงานตามสถานการณ์และสิ่งแวดล้อม

2. ทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารการจัดการ

ความหมายและทฤษฎีการบริหารจัดการ

การบริหารจัดการ คือ การทำให้งานต่าง ๆ ลุล่วงหรือสำเร็จโดยอาศัยผู้อื่นเป็นผู้ทำ (Drucker, 1997 อ้างถึงใน พิรสิทธิ์ คำนวณศิลป์ และ ศุภวัฒน์นายกร วงศนาวสุ, 2548 : 5-8) กล่าวคือ ผู้ที่เป้นผู้บริหารจะมีบทบาทเพียงหัวหน้าหรือผู้นำของกลุ่มคนที่จะดำเนินการจัดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด การเป้นผู้บริหารหรือหัวหน้าที่จะทำงานให้งานสำเร็จลุล่วงได้นั้น จะต้องเป้นผู้ประสานการปฏิบัติงานของบุคคลในหลาย ๆ ฝ่ายหรือหลาย ๆ คน การที่จะทำให้งานสำเร็จได้ตามวัตถุประสงค์มากน้อยเพียงใด จึงขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้ที่ดำรงตำแหน่งฝ่ายบริหาร ในอันที่จะจัดกลุ่มคนให้ทำงานอย่างมีความสุข สบายใจ ในกรณีนี้ ผู้บริหารจะต้องเป้นผู้นำที่สามารถรวบรวมพลังสมาชิกต่าง ๆ ในองค์กร ผู้บริหารต้องรู้จักจุดอ่อนจุดแข็งของบุคลากรที่ตนนำอยู่ พร้อมทั้งสามารถกระตุ้นชี้แนะให้สมาชิกทุกคนร่วมมือกันทำงาน เพื่อผลสำเร็จขององค์การหรือกลุ่มคณะใดโดยสวนรวม มิใช่ผลสำเร็จของผู้บริหารแต่เพียงผู้เดียว การจัดการเป้นทั้งศาสตร์และศิลป์ Science : เป้นความรู้ (Knowledge) ความเข้าใจในหลักวิชาการบริหาร Art : เป้นทักษะที่เกิดจากความเชี่ยวชาญ/ชำนาญในการปฏิบัติงาน โดยการจัดการ ผู้จัดการจะต้องมีทั้งศาสตร์และศิลป์ คือเป้นผู้ที่มีความรู้และสามารถนำความรู้ไปปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้การดำเนินงานได้ผล (ประสิทธิผล) ตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้

กลุ่มทฤษฎีการจัดการแบบคลาสสิก (Classical Perspective)

1. การจัดการแบบวิทยาศาสตร์ (Scientific Management)
2. การจัดการแบบระบบราชการ (Bureaucratic Management)
3. การจัดการตามหลักการบริหาร (Administrative Management)

กลุ่มการจัดการแบบวิทยาศาสตร์ (Taylor, 1881 อ้างถึงใน ทฤษฎีการบริหารจัดการ, 2555) หลักเกณฑ์ทางวิทยาศาสตร์ งานเกิดประสิทธิภาพ ใช้หลักเหตุผล สามารถพิสูจน์หาข้อเท็จจริงได้ แนวคิดวิทยาศาสตร์ หาวิธีการทำงานใหม่มีประสิทธิภาพมากที่สุด ผู้ปฏิบัติงานใช้ความรู้ความสามารถมากที่สุด ลดต้นทุนและเพิ่มกำไร เพิ่มค่าจ้างให้คนงานที่สามารถเพิ่มผลผลิตให้สูงขึ้น ค่าตอบแทนที่เหมาะสม

ลักษณะที่สำคัญ 4 ประการของการจัดการแบบวิทยาศาสตร์

1. พัฒนาความรู้ในวิธีการทำงานโดยอาศัยหลักวิทยาศาสตร์
2. ต้องมีการคัดเลือกและพัฒนาคนงาน โดยใช้หลักเกณฑ์ทางวิทยาศาสตร์ เพื่อให้ได้คนที่เหมาะสมกับงาน ทำให้งานที่มีประสิทธิภาพสูงขึ้น
3. มีการร่วมมือกันอย่างจริงจังในการทำงานจากทุกฝ่าย
4. มีการแบ่งงานกันทำตามความเหมาะสม

การจัดการแบบวิทยาศาสตร์ของแกนต์ (Gantt, 1917 อ้างถึงใน ทฤษฎีการบริหารจัดการ, 2555) พัฒนาแผนภูมิ บันทึกความก้าวหน้าของงานเทียบเวลา ที่เรียกว่า “แกนต์ ชาร์ต” (Gantt Chart) หรือ “บาร์ชาร์ต” (Bar Chart) ต่อมาเรียก “เพิร์ต” (PERT = Program Evaluation and Review Technique) มีระบบการจูงใจโดยการให้โบนัส (Bonus) โดยแกนต์เชื่อว่าคนเป็นองค์ประกอบที่สำคัญอย่างหนึ่งของปัญหาด้านการจัดการทั้งหมด

การจัดการในระบบราชการของเวเบอร์ (Weber, 1974 อ้างถึงใน ทฤษฎีการบริหารจัดการ, 2554) จัดชั้นตำแหน่งและสายการบังคับบัญชาไว้อย่างชัดเจน การแบ่งงานทำตามความชำนาญเฉพาะอย่าง งานมีขอบเขต มีระเบียบกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติงาน มีระบบของการทำงาน และมีระเบียบแบบแผนในการปฏิบัติ ไม่นำความสัมพันธ์ส่วนตัวเข้ามาเกี่ยวของในงาน ทุกคนทำงานโดยยึดหลักเหตุและผล การเลือกคนเขาทำงาน และการเลื่อนขั้นเลื่อนตำแหน่ง

การจัดการตามหลักการบริหาร (POSDCORB) ของกูลิคและเออร์วิคต์ (Gulilck & Urwick, 1937 อ้างถึงใน ทฤษฎีการบริหารจัดการ, 2555)

- P (Planning) วางแผน : สิ่งที่ต้องการและวิธีการบรรลุผลตามต้องการ
 O (Organizing) จัดองค์การ : โครงสร้าง บทบาท/หน้าที่ และอำนาจ
 S (Staffing) บุคคล : การคัดเลือก การพัฒนา และรักษาบุคลากร
 D (Directing) การสั่งการ : การใช้อำนาจสั่งการตามสายการบังคับบัญชา
 CO (Co-ordinating) การประสานงาน
 R (Reporting) การรายงาน : การประเมินผลเพื่อจัดทำรายงาน
 B (Budgeting) งบประมาณ : วางแผนรายรับ-รายจ่าย และการควบคุม

กลุ่มทฤษฎีการจัดการเนนมนุษย์สัมพันธ์ (Human Relations) ของเมโย (Mayo, 1930) อ้างถึงใน ทฤษฎีการบริหารจัดการ, 2555)

1. ประสิทธิภาพการทำงานไม่ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมที่ดีเท่านั้น แต่ยังขึ้นกับการมีมนุษย์สัมพันธ์ที่ดีภายในองค์กรด้วย

2. กลุ่มทำงานจะเป็นผู้กำหนดคุณลักษณะของสมาชิกแบบวิธีการของกลุ่ม ตลอดจนความสำเร็จหรือความล้มเหลวขององค์กรในสัดส่วนที่กลุ่มยอมรับได้ โดยอาศัยความสัมพันธ์เชิงอำนาจของกลุ่ม

3. เมื่อพนักงานในระดับสูงสามารถจูงใจตามจิตใจ จะมีความสำคัญมากกว่าการจูงใจด้วยเงิน

ฟาโยล (Fayol, 1949 อ้างถึงใน พีรสิทธิ์ คำนวนศิลป์ และศุภวัฒน์นายกร วงศนาวาส, 2548) ได้แบ่งแยกบทบาทของฝ่ายบริหารกับบทบาทของฝ่ายเทคนิคให้เห็นเด่นชัด เขาได้ใช้หลักการเชิงทฤษฎีที่จะอธิบายบทบาทหน้าที่ของบุคลากรในองค์การว่า ถึงแม้บางครั้งงานทางด้านบริหารจะคาบเกี่ยวกับงานทางด้านเทคนิค แต่ในภาพรวมแล้วถือว่าบทบาททางการบริหารจะเพิ่มควมสำคัญมากยิ่งขึ้นถ้าบุคคลนั้นอยู่ในตำแหน่งที่สูงขึ้นไป ในทางตรงกันข้าม ความสำคัญของบุคคลในองค์การจะอยู่ที่บทบาทหรือความสามารถทางด้านเทคนิคมากกว่าทางด้านการบริหาร นอกจากนี้ ฟาโยลเห็นว่า ความรู้ทางด้านบริหารนั้นเป็นสิ่งสำคัญ และน่าจะจัดให้มีการเรียนการสอนในทุกระดับชั้นของการศึกษา เขามีความคิดว่าทฤษฎีทางการบริหารที่เขาเขียนขึ้นนั้นสามารถใช้ได้กับการบริหารทุกชนิด ไม่ว่าจะเป็นการบริหารงานอุตสาหกรรมหรืองานภาครัฐบาล โดยได้กำหนดบทบาทหลักของผู้บริหารไว้ 5 ประการ (POCCC)

1. บทบาทหน้าที่ในการวางแผน (Planning) ซึ่งหมายถึง ภาระหน้าที่ของผู้บริหารที่จะต้องมองไปข้างหน้าเพื่อคาดการณ์ต่าง ๆ ที่จะมผลกระทบต่อธุรกิจหรือองค์กร ผู้บริหารจะต้องจัดทำแผนปฏิบัติงานหรือแนวทางที่จะปฏิบัติในอนาคตเพื่อให้สมาชิกในองค์กรที่รับผิดชอบได้ใช้เป็นหลักและยึดถือเป็นแนวปฏิบัติ

2. บทบาทหน้าที่ในการจัดองค์กร (Organizing) ซึ่งหมายถึง ผู้บริหารจะต้องจัดโครงสร้างขององค์การให้เหมาะสมกับการทำงานของสมาชิกในองค์กร ทั้งนี้ผู้บริหารจะต้องจัดหาสิ่งของ วัสดุ หรือเครื่องจักร และบุคลากรให้เหมาะสมกับงานที่ทำ เพื่อช่วยให้งานในความรับผิดชอบสามารถบรรลุผลสำเร็จได้

3. บทบาทหน้าที่ในการบังคับบัญชาสั่งการ (Commanding) ซึ่งหมายถึง หน้าที่ในการสั่งการผู้ใต้บังคับบัญชาปฏิบัติงานตามบทบาทหน้าที่และโครงสร้างที่กำหนดไว้ การที่จะให้ผู้ใต้บังคับบัญชามีความเชื่อถือ ผู้บริหารจะต้องไม่ประพฤติดนเสียมเสีย ต้องกระทำตัวเป็นตัวอย่างที่ดี เขาใจสมาชิกในองค์กร และเขาใจถึงขอตกลงหรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ในองค์กรที่แต่ละคนจะต้องยึดถือ นอกจากนี้ ผู้บริหารจะต้องประเมินการทำงานของผู้ใต้บังคับบัญชาอย่างสม่ำเสมอ หากพบว่าผู้ใต้บังคับบัญชาคนใดหย่อนประสิทธิภาพ ก็ต้องวากลาตักเตือน หรือไล่ออกถ้ามีความผิดร้ายแรง ทั้งนี้ต้องรักษาขวัญและกำลังใจของผู้ใต้บังคับบัญชาคนอื่น ๆ ที่อยู่ด้วย

4. บทบาทหน้าที่ในการประสานงาน (Coordinating) ผู้บริหารจะต้องเชื่อมโยงผสมผสานงานของทุกคนในองค์กรให้ไปสู่จุดมุ่งหมายเดียวกันเพื่อความสำเร็จของหมู่คณะหรือองค์กร

5. บทบาทหน้าที่ในการควบคุม (Controlling) ผู้บริหารจะต้องทำการควบคุมการปฏิบัติงานหรือกิจกรรมต่าง ๆ ที่คนในองค์กรทำให้อยู่ในกรอบและแผนที่วางไว้ ทั้งนี้เพื่อให้บรรลุผลตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

บทบาทหน้าที่ทั้ง 5 ประการที่กล่าวมาแล้วนี้ ถือว่าเป็นสิ่งที่ผู้บริหารทุกคนต้องทราบ เพื่อให้สามารถบริหารงานของตนให้บรรลุสำเร็จตามเป้าหมาย

บาร์นาต (Barnard, 1938 อ้างถึงใน พีรสิทธิ์ คำนำณศิลป์ และศุภวัฒน์ยากร วงศนาวาสู, 2548) เป็นนักคิดทฤษฎีทางด้านบริหารจัดการที่ผลงานเด่นและมีชื่อเสียงท่านหนึ่งในยุคเดียวกับฟาโยล แนวคิดของบาร์นาตแตกต่างจากฟาโยลตรงที่บาร์นาตให้ความสำคัญในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคนมากกว่า โครงสร้างองค์กร ฟาโยลคิดว่าการบริหารจัดการนั้น เราควรออกแบบและกำหนดโครงสร้างขององค์กรก่อน แล้วจึงหาคนที่เหมาะสมกับบทบาทหน้าที่การงานไปทีหลัง แต่บาร์นาตมองว่าการจัดการนั้นต้องจัดให้สอดคล้องกับความต้องการและสิ่งที่สมาชิกในองค์กรสนใจ องค์กรในความคิดของบาร์นาตเป็นเพียงระบบความร่วมมือและประสานกิจกรรมต่าง ๆ ซึ่งมีจุดกำเนิดมาจากความต้องการของบุคคลที่จะรวมกันทำงานหรือรวมกันทำกิจกรรมที่บุคคลเพียงบุคคลเดียวไม่สามารถทำให้ลุล่วงได้ บุคคลต่าง ๆ ที่มารวมทำกิจกรรมนั้นต่างก็ได้รับผลประโยชน์ร่วมกันจากความสำเร็จของกิจกรรม บาร์นาตตระหนักว่าองค์กรต่าง ๆ มีโครงสร้างของตนเองที่เป็นทางการ อย่างไรก็ตาม ในแต่ละองค์กรก็มีโครงสร้างที่ไม่เป็นทางการเช่นกันและควบคู่กันไปกับโครงสร้างที่เป็นทางการ โครงสร้างที่ไม่เป็นทางการนี้เกิดจากความต้องการของสมาชิกในองค์กร กล่าวคือ สมาชิกขององค์กรมีความต้องการที่โครงสร้างที่เป็นทางการไม่อาจสนองความต้องการของสมาชิกได้ สมาชิกจึงอาจรวมกันเป็นกลุ่มย่อยหลาย ๆ กลุ่มในองค์กร กลุ่มย่อยหลายกลุ่มที่เกิดขึ้นมักมีบทบาทและหน้าที่เด่นชัด และมีการปะทะสังสรรค์กัน (Interaction) อย่างเป็นระบบ บาร์นาตได้กำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารไว้อย่างเด่นชัด 3 ข้อคือ

1. ผู้บริหารจะต้องรับผิดชอบดูแลในเรื่องของการติดต่อสื่อสารกันของสมาชิกในองค์กรให้อยู่ในลักษณะที่สนับสนุนหรือเอื้ออำนวยให้บรรลุวัตถุประสงค์และจุดมุ่งหมายขององค์กร นอกจากนี้ ผู้บริหารเองยังจะต้องเป็นผู้มีทักษะในการติดต่อสื่อสารกับบุคคลต่าง ๆ

2. ผู้บริหารจะต้องรับผิดชอบและมีความสามารถในการคัดเลือกหรือเชื้อเชิญชักจูงบุคคลที่เหมาะสมกับงานหรือมีความสามารถที่จะทำงานให้เขามาปฏิบัติงานในองค์กร และเมื่อบุคคลเหล่านี้ได้เขามาเป็นสมาชิกขององค์กรแล้ว ผู้บริหารก็ต้องดูแลควบคุมบุคคลที่คัดเลือก

3. ผู้บริหารระดับสูงจะต้องรับผิดชอบในการกำหนดจุดมุ่งหมายขององค์กร เมื่อกำหนดจุดมุ่งหมายแล้ว จะต้องสามารถดำเนินการจัดแบ่งหรือแยกย่อยออกมาเป็นกลยุทธ์ต่าง ๆ ให้ผู้บริหารและผู้รับผิดชอบระดับกลางได้ปฏิบัติตาม

อูทัย เลาหวิเชียร (2548, หน้า 10-25) ได้อธิบายขบวนการบริหาร โดยสอดแทรกเรื่องพฤติกรรมศาสตร์มาใช้ในการ “อำนวยการ” ซึ่งอดีต ภาวะการอำนวยการ ไม่ได้มีการใส่สาระของ

พฤติกรรมศาสตร์ ขบวนการทั้ง 4 คือ POLE หรือ POLC คำว่า POLE มาจาก การวางแผน (Planning) การจัดองค์การ (Organizing) การเป็นผู้นำหรือการบริหารคน (Leading) การประเมินผล (Evaluating) กระบวนการจัดการเป็นแนวความคิดที่กล่าวถึงขั้นตอนของการบริหารงานและภาระหน้าที่ของนักบริหาร เริ่มต้นจากแนวคิดของฟายอล แล้วดัดแปลงมาเป็น POSDCORB และเปลี่ยนแปลงมาเป็น POLE หรือ POLC ในปัจจุบัน

สรุปแนวคิดของกลุ่มนักทฤษฎีทางการบริหาร เมื่อนำเอาแนวคิดของนักทฤษฎีทางการบริหารเพื่อหาความเหมือนหรือหลักเกณฑ์รวมกัน สามารถสรุปได้ดังนี้

1. อำนาจและความรับผิดชอบเป็นของคุณัน ทั้งฝ่ายผู้บริหารหรือนายจ้างกับฝ่ายผู้ใต้บัญชาหรือลูกจ้างจะต้องให้ความสำคัญซึ่งกันและกัน อำนาจนั้นเกี่ยวข้องกับสิทธิ ส่วนความรับผิดชอบนั้นเกี่ยวข้องกับหน้าที่ ผู้บริหารมีอำนาจที่จะจัดสรรงบประมาณหรือค่างานให้เหมาะสม ส่วนผู้ใต้บังคับบัญชาหรือลูกจ้างมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติงานไปตามบทบาทที่กำหนดหรือตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้บริหาร และเมื่อได้รับการมอบหมายแล้ว ผู้ปฏิบัติหรือผู้ได้รับมอบหมายก็ต้องมีอำนาจที่อยู่ในขอบเขตที่จะทำงานให้สำเร็จ บุคคลทุกคนไม่ควรรับผิดชอบต่อสิ่งที่ตนไม่มีอำนาจและหน้าที่แต่อย่างใด

2. การบริหารจัดการจะต้องมีการกำหนดจุดมุ่งหมายให้ชัดเจน ถ้าวางจุดมุ่งหมายเป็นสิ่งที่สำคัญ ผู้บริหารจะต้องมีการกำหนดจุดมุ่งหมายให้ชัดเจนและกำหนดกิจกรรมต่าง ๆ ให้ประสานกันอย่างเป็นระบบและมีเหตุผลอันสมควร มีการจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสม เพื่อบรรลุจุดมุ่งหมายที่กำหนดไว้ ถ้าผู้บริหารไม่กำหนดจุดมุ่งหมายที่ชัดเจน ผู้บริหารจะไม่มีโอกาสทราบทางเลือกหรือเหตุผลที่จะทำให้บรรลุจุดมุ่งหมายของงานหรือขององค์กรที่กำหนดไว้

3. โครงสร้างของหน่วยงานเป็นสิ่งสำคัญ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างจะเกี่ยวข้องกับการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบ การกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบให้พนักงานหรือตำแหน่งนั้น จะต้องกำหนดงานที่สัมพันธ์กัน มีผลเสริมซึ่งกันและกันและคล้ายคลึงกันเขาไวด้วยกัน การจัดเช่นนี้จะทำให้เกิดประสิทธิภาพของงานสูงสุด การจัดกลุ่มตำแหน่งงานที่ดีจะมีผลทำให้งานบรรลุจุดมุ่งหมายได้ง่ายขึ้น

4. การเนนการมีผู้บังคับบัญชาเพียงคนเดียว การจัดตำแหน่งหน้าที่และงานให้เหมาะสม จะช่วยให้เกิดการจัดโครงสร้างขององค์กรและการบริหารได้ดีขึ้น อีกทั้งยังลดความขัดแย้งในบทบาทหน้าที่ได้ดี เพราะผู้บริหารแต่ละหน่วยย่อยในองค์กรหรือแต่ละงานจะมีบทบาทที่แน่ชัดไม่คาบเกี่ยวหรือก้าวกายงานซึ่งกันและกัน ในขณะที่เดียวกันผู้ใต้บังคับบัญชาก็สามารถลดความขัดแย้งในบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบเช่นกัน เพราะไม่ต้องเอาใจผู้บังคับบัญชาหรือฟังคำสั่งจากผู้บังคับบัญชาพร้อม ๆ กันหลายคน จนทำให้ไม่ทราบว่าจะเชื่อใครดี ถ้าหากผู้บังคับบัญชาแต่ละคนสั่งการพร้อมกันหรือมีความคิดเห็นไม่เหมือนกัน

5. องค์ประกอบของการบริหาร ได้แก่ การวางแผน การจัดองค์กร การบังคับบัญชาสั่งการ การประสานงาน และการติดตามควบคุมการทำงานให้บรรลุจุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ การจะศึกษาทำความเข้าใจกับการบริหาร ให้วิเคราะห์จากกิจกรรมที่ผู้บริหารทำวาระขององค์ประกอบของการบริหารหรือไม่

3. แนวคิดเกี่ยวกับระบบงานและระบบการบริหารงาน

ในการบริหารจัดการจะต้องดำเนินงานภายใต้ความสัมพันธ์ขององค์กรกับสภาพแวดล้อมต่าง ๆ รวมถึงมีการสร้างระบบงานและระบบการบริหารขององค์กรด้วย

ระบบงาน คือ ระบบของทรัพยากรต่าง ๆ ที่จัดเตรียมไว้ภายในองค์กรเพื่อสำหรับการปฏิบัติงานตามแผนงานต่าง ๆ ที่ได้กำหนดไว้ ระบบงานนี้จะประกอบด้วยปัจจัยต่าง ๆ อันเป็นทรัพยากรที่นำมาใช้เพื่อการปฏิบัติงานที่จำเป็นต้องทำ เพื่อให้สามารถรักษาหรือทรงไว้ซึ่งทรัพยากรที่จะถูกใช้ไปโดยไม่สูญเปล่า ทรัพยากรเหล่านั้นจะต้องถูกนำมาจัดเตรียมไว้อย่างเป็นระเบียบ โดยมีการแบ่งสรรเพื่อสำหรับการทำงานด้านต่าง ๆ ให้สอดคล้องตรงกับความจำเป็นของงานแต่ละด้านที่มีอยู่นอกจากนี้ ยังหมายรวมถึงการต้องดำเนินการจัดเตรียมทรัพยากรที่มีการแปลงออกมาเป็น “ระบบ” โดยเฉพาะวิธีทำงานที่มีประสิทธิภาพ สามารถได้มาซึ่งเครื่องจักรที่ทันสมัย มีเทคโนโลยีที่เหมาะสม และมีวิธีการทำงานที่สะดวก ประหยัด รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพสูงในตัวด้วย

ระบบงานจึงมีความหมายครอบคลุมกว้างตั้งแต่ “โครงสร้างองค์กร” และลึกลงไปถึง “วิธีการทำงาน” ที่กำหนด เพื่อให้การใช้ทรัพยากรต่าง ๆ เป็นไปโดยมีประสิทธิภาพและได้ผลสูงตลอดเวลา ซึ่งภาระการบริหารด้านนี้ของผู้บริหารระดับสูงนับว่าเป็นภาระงานที่สำคัญด้านหนึ่งภายในองค์กร ผู้บริหารจะสามารถสร้างประสิทธิภาพให้กับองค์กรได้ชั้นหนึ่งก่อน นั่นคือ การทำให้องค์กรมีโอกาสใช้ทรัพยากรไปอย่างรอบคอบ มีประสิทธิภาพ และประหยัด ตรงกับความจำเป็นของสภาวะงานที่กำลังผูกพัน ซึ่งต้องทำตามแผน ภาระงานบริหารของผู้บริหารอาจเรียกว่าเป็น “การบริหารงาน” หรือ “การบริหารระบบงาน” (Task or Work System Management) ซึ่งขอบเขตของงานทุกอย่างต่างจะเป็นทรัพยากรสิ่งของที่ซึ่งผู้บริหารสามารถควบคุมหรือกำกับ โดยสามารถบริหารหรือจัดการให้เป็นไปในทางหนึ่งทางใดได้เสมอ การมีการจัดเตรียมงานด้านระบบงานอย่างรอบคอบ รัดกุม และมีประสิทธิภาพดี ย่อมสามารถสร้างสรรค์ประสิทธิภาพงานให้สำเร็จไปได้แล้วส่วนหนึ่งก็ว่าได้

ระบบการบริหารงาน คือ ระบบการทำงานของผู้บริหารในการบริหารระบบต่าง ๆ ขององค์กรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้เกิดผลสำเร็จมากที่สุด จากระบบงานที่มีทรัพยากรที่มีคุณค่าในตัว ผู้บริหารต้องรู้จักแบ่งสรรและจัดการใช้ให้ตรงกับความต้องการและความต้องการตลอดเวลา ภาระหน้าที่งานและกิจกรรมทางการบริหารที่มีผู้บริหารทำอยู่ก็คือ การจัดองค์กรหรือการบริหารงาน ซึ่งขอบเขตจะครอบคลุมตั้งแต่การจัดโครงสร้างองค์กร การจัดระบบงานและกระแสการไหลของงานรวมทั้งขั้นตอนวิธีทำงานต่าง ๆ ทั้งนี้ หากมีการจัดความพร้อมทุกด้าน ก็ย่อมจะช่วยให้เกิดความมั่นใจว่าทรัพยากรหรือสิ่งของทุกสิ่ง ต่างจะถูกจัดเตรียมไว้ใช้ปฏิบัติงานอย่างดีที่สุดแล้ว ผลงานที่ได้ออกมาจากงานที่ได้ดำเนินไปจะดีมากขึ้นหรือน้อยอย่างไรนั้น ส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับปัจจัยด้านบุคคลเป็นสำคัญ กระบวนการทำงานอันเป็นผลจากการเกี่ยวข้องระหว่างกันและความเข้าใจกันของผู้ทำงานทุกฝ่าย ทั้งหัวหน้าหรือผู้นำ ผู้ร่วมงาน และผู้ปฏิบัติงานในทุกจุดนั้น จะเป็นไปในทางใดอย่างนั้น ย่อมขึ้นอยู่กับ “คน” ผู้ปฏิบัติที่มีชีวิตจิตใจและความรู้สึก และต้องการการชักจูงใจ โน้มน้าว และเสริมสร้างให้เกิดพลังร่วมและพลังทุ่มเทต่าง ๆ ซึ่งทั้งหมดนี้จะได้มาโดยภาระหน้าที่งานและกิจกรรมทางการบริหารที่เกี่ยวกับคน ที่มีตั้งแต่การคัดเลือกคน การรู้จักศิลปะการสั่งการ และรวมถึงการรู้จักวิธีควบคุมคนให้ปฏิบัติงานด้วยความทุ่มเทและตั้งใจที่จะให้ผลผลิตสูงและได้คุณภาพงานที่ดีพร้อมกันทั้งสองอย่าง

4. แนวคิดเกี่ยวกับการนำนโยบายไปปฏิบัติ

ถือเป็นหัวข้อหนึ่งที่ประสบปัญหาในการได้รับความสนใจในการศึกษา แม้ว่าจะมีนักวิชาการด้านรัฐประศาสนศาสตร์ได้เคยให้ความหมายของการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติไว้หลายท่าน เช่น แมสมาเนียนและซาบาเตียร์ (Mazmanian and Sabatier, 1989 : p. 36) ซึ่งศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างการนำนโยบายไปปฏิบัติและนโยบายสาธารณะ โดยชี้ให้เห็นว่าการนำนโยบายไปปฏิบัติเป็นขั้นตอนสำคัญในกระบวนการนโยบายสาธารณะ ความหมายของการนำนโยบายไปปฏิบัติจึงหมายถึงการนำการตัดสินใจนโยบายที่ได้กระทำไว้ไปปฏิบัติให้ประสบผลสำเร็จและเป็นการร่วมกันทำงานภายใต้กฎหมายที่ผ่านความเห็นชอบของฝ่ายนิติบัญญัติ คำสั่งของฝ่ายบริหาร หรือคำพิพากษาของศาลสูงสุดหรือศาลฎีกา ซึ่งตามอุดมคติแล้ว การตัดสินใจนโยบายคือการบ่งชี้ปัญหา การกำหนดวัตถุประสงค์ และการกำหนดโครงสร้างกระบวนการนำนโยบายไปปฏิบัติ

ทั้งนี้ เหตุผลสำคัญที่ทำให้การศึกษาเรื่องการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติถูกละเลยมาเป็นเวลานาน มาจากฐานคติที่ว่าขั้นตอนการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติเป็นเรื่องธรรมดา ไม่มีเนื้อหาสาระ และไม่มีคุณค่าควรแก่การสนใจของนักวิชาการมากนัก เพราะเป็นการขยายผลของขั้นตอนการกำหนดนโยบายเท่านั้น แต่โดยความเป็นจริงแล้ว ขั้นตอนการนำนโยบายไปปฏิบัติมีความสัมพันธ์กับสาเหตุและเงื่อนไขต่าง ๆ มากมาย อีกทั้งมันเกี่ยวกับวิธีการศึกษาและการวิเคราะห์กระบวนการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัตินั้นยังไม่มีมาตรฐานที่ชัดเจนและมีความซับซ้อน อันทำให้เกิดปัญหาและอุปสรรคในการศึกษา ดังนั้น การอธิบายและการจำแนกสาระสำคัญของขั้นตอนการนำไปปฏิบัติทำให้นักวิชาการไม่สนใจเรื่องการนำนโยบายไปปฏิบัติ แต่กลับไปสนใจขั้นตอนการกำหนดนโยบายมากกว่า ที่สำคัญการศึกษาขั้นตอนการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติเป็นเรื่องที่ต้องใช้เวลาและทรัพยากรจำนวนมาก ตลอดจนต้องอาศัยความร่วมมือจากหลายฝ่าย การศึกษาเรื่องดังกล่าวจึงมิใช่เรื่องง่ายนัก จากเหตุผลดังกล่าวจึงทำให้ผู้ศึกษานโยบายสาธารณะไปปฏิบัติต้องประสบกับปัญหาเกี่ยวกับการนำนโยบายไปปฏิบัติว่ามีกรอบการศึกษาเพียงใด ใช้ตัวแปรอะไรมาศึกษา และจะวัดความสำเร็จหรือความล้มเหลวของการนำนโยบายไปปฏิบัติได้อย่างไร

อย่างไรก็ดี ความเป็นจริงหรือโลกแห่งการปฏิบัติ มีประเด็นปัญหาสาธารณะ (Public Issue) จำนวนมากที่รัฐบาลให้ความสนใจถึงขั้นที่นำประเด็นเข้าสู่วาระทางนโยบาย (Agenda-setting) หรือกระทั่งมีการตัดสินใจทางนโยบาย (Policy Decision-making) ออกมาเป็นรูปธรรม เช่น กฎหมายนโยบายสาธารณะ บริการสาธารณะ เป็นต้น แต่จะพบได้ว่า สิ่งเหล่านี้จำนวนมากยังคงเป็นเพียงรูปธรรมหรือเป็นเพียงตัวหนังสือในกระดาษ การนำไปปฏิบัติหรือปรับใช้จริงยังคงเป็นปัญหาสำคัญที่ส่งผลให้การจัดบริการสาธารณะหรือดำเนินนโยบายไม่เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลที่ดีหรือตามที่คาดหวังไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับประเทศกำลังพัฒนาอย่างประเทศไทยอันถือได้ว่ามีระบบราชการที่ซับซ้อนมากที่สุดที่หนึ่งในโลก ซึ่งมาจากหลายปัจจัย อาทิ การจัดโครงสร้างการบริหารงานส่วนต่าง ๆ ซึ่งแบ่งออกเป็นส่วนกลาง ภูมิภาค และท้องถิ่น ที่เชื่อมโยงถึงการทับซ้อนกันของอำนาจหน้าที่แต่ละหน่วยงานภายใต้พื้นที่เดียวกัน และฐานคติหรือประเพณีแบบไทย ๆ ประกอบกับภายใต้สภาพการณ์ที่บริบทและเงื่อนไขทางการบริหารปกครองมีการปรับเปลี่ยนไปสู่สภาพการณ์ที่มีความสลับซับซ้อนมากยิ่งขึ้น นอกเหนือจากประเด็นปัญหาในเชิงโครงสร้างอันสะท้อนบริบทรอบตัวทาง

การเมืองและการบริหารของไทย อันมีตัวแสดงหน้าใหม่ นอกเหนือจากภาครัฐมาปฏิสัมพันธ์ในพื้นที่ หรือกระบวนนโยบายหนึ่ง ๆ อีกเป็นจำนวนมาก ได้ก่อให้เกิดสภาพของการกระจัดกระจายทางการบริหารหรือที่อเนก เหล่าธรรมชาติ เรียกว่า “การรวมศูนย์อำนาจแบบกระจัดกระจาย” (Fragmented Centralization)

ในการทำความเข้าใจสภาพการณ์หรือปัญหาของการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติของไทย อาจมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องเข้าใจขั้นตอนและโครงสร้างเหล่านี้อย่างถ่องแท้ เนื่องจากมันส่งผลต่อความสำเร็จและความล้มเหลวในการนำนโยบายไปปฏิบัติ ที่ผ่านมากในภาพรวม อาจกล่าวได้ว่า การศึกษาเรื่องของการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติมุ่งเน้นสนใจเฉพาะบางเรื่องหรือบางประเด็น มากกว่าการสร้างทฤษฎี/ตัวแบบในการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติแบบเบ็ดเสร็จ จึงทำให้ไม่มีกรอบทฤษฎีที่เด่นหรือตัวแบบที่มีความสมบูรณ์เพียงพอที่จะอธิบายถึงปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นในกระบวนกรนำนโยบายไปปฏิบัติได้ ต่อมาเมื่อมีนักวิชาการที่ศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยหรือตัวแบบที่ใช้ อธิบายความสำเร็จและความล้มเหลวของการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติกันอย่างกว้างขวางมากขึ้น ก็ประสบกับปัญหาของการเหมารวมและไม่สามารถอธิบายปัญหาที่เกิดขึ้นจริงได้ อย่างไรก็ตาม ได้มีการประยุกต์แนวคิดต่าง ๆ เกี่ยวกับการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติ โดยวิเคราะห์ผ่านอุปสรรค 5 ประการสำคัญ อันหวังว่าจะฉายภาพปัญหาของการนำนโยบายสาธารณะไปปฏิบัติได้ไม่มากนักน้อย ดังนี้

4.1 ปัญหาทางด้านสมรรถภาพขององค์กร ความสำเร็จของการนำนโยบายไปปฏิบัติย่อมขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่รับผิดชอบในการนำนโยบายไปปฏิบัติว่ามีความสามารถในการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนโยบายนั้นได้มากน้อยเพียงใด ดังนั้น ปัญหาทางด้านสมรรถนะจึงเป็นปัญหาหลักของการนำนโยบายไปปฏิบัติ ซึ่งอาจโยงถึงปัจจัยที่ต้องคำนึง ได้แก่ บุคลากร เงินทุน รวมถึงวัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ หรือเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับนโยบาย ปัญหาและอุปสรรค การนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติของประเทศไทยในด้านสมรรถภาพของหน่วยงานภาครัฐ มีประเด็นปัญหาที่สำคัญคือ การขาดการประสานงานและการประสานความคิดของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติ เพราะหน่วยงานราชการมักหวงแหนนโยบายหรือโครงการในส่วนที่ตนรับผิดชอบ ไม่ยอมให้หน่วยราชการอื่นมาช่วงชิง อีกทั้งพยายามขยายขอบเขตแห่งภารกิจหรืออำนาจของตนให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้นตามโอกาสและสถานการณ์ที่อำนวยให้ ระบบราชการมีแนวโน้มที่จะเลือกนโยบายของรัฐไปปฏิบัติเฉพาะนโยบายที่เป็นประโยชน์แก่ตนเอง อีกทั้งข้าราชการฝ่ายการเมือง โดยเฉพาะผู้ที่มาจากพรรคการเมืองที่เป็นฝ่ายรัฐบาล กำหนดกรอบความสำเร็จของนโยบายรัฐบาลให้ข้าราชการฝ่ายประจำดำเนินงานโดยเร่งด่วน ดังนั้น นโยบายใดที่ได้รับความเห็นชอบดูแลเอาใจใส่จากฝ่ายการเมือง หน่วยงานราชการต่าง ๆ จะให้ความสนใจ เอาใจใส่เป็นพิเศษ ในทางตรงข้าม หากนโยบายใดไม่ได้รับความสนใจจากฝ่ายการเมือง ก็จะทำให้ไม่ได้รับการเอาใจใส่ในการกำกับดูแลจากหน่วยงานราชการเท่าที่ควร

4.2 ปัญหาทางการควบคุมความสำเร็จของการนำนโยบายไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความสามารถในการควบคุม ซึ่งหมายถึง ความสามารถในการวัดความก้าวหน้าหรือผลการปฏิบัติของนโยบาย แผนงาน หรือโครงการ ในกรณีนี้ ปัญหาของการนำนโยบายไปปฏิบัติจะเพิ่มมากขึ้น หากผู้รับผิดชอบ

ในนโยบายขาดความสามารถที่ทำการวัดผลหรือควบคุมผลงานของหน่วยปฏิบัติ ปัญหาทางด้านการควบคุมมีมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับเงื่อนไขหลายประการ ซึ่งจะมีผลโดยตรงต่อการสร้างความสามารถในการควบคุมหรือการวัดความก้าวหน้าของการปฏิบัติงานที่จะสามารถสนองต่อความต้องการของนโยบายได้ และในขณะเดียวกัน ก็มีผลโดยตรงต่อปัญหาในการนำนโยบายไปปฏิบัติด้วย อาทิตามความสามารถของหน่วยงานที่รับผิดชอบในการแปลงนโยบายว่าจะสามารถแปลงนโยบายออกมาเป็นแนวทางปฏิบัติ แผนงาน หรือโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการของนโยบาย กิจกรรมของนโยบาย แผนงาน หรือโครงการนั้นมีวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนเพียงใด และการกำหนดภารกิจตลอดจนมาตรฐานในการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติงาน แผนงาน หรือโครงการนั้น ๆ ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมดูแลการปฏิบัติตามนโยบายของหน่วยงานภาครัฐของประเทศไทย ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2501-2540 ประสบปัญหาในการกำกับติดตามนโยบายหรือโครงการภาครัฐอย่างจริงจัง การกำกับนโยบายสาธารณะในอดีตส่วนใหญ่จัดทำในรูปแบบการตรวจราชการของข้าราชการจากส่วนกลางที่เดินทางมาตรวจเยี่ยมโครงการหรือติดตามความคืบหน้าของนโยบายที่มอบหมาย หน่วยงานที่นำนโยบายไปปฏิบัติก็จัดทำสรุปรายงานผลการดำเนินงานตามนโยบาย โดยที่เนื้อหาของสาระของการปฏิบัติตามนโยบายมิได้นำเสนอให้เห็นการดำเนินงานโดยละเอียดชัดเจนมากเท่าที่ควร ประกอบกับสภาพการณ์ทางการเมืองไทยที่มีการผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนการเข้าสู่อำนาจจากคณะทหารหรือจากรัฐบาลพลเรือนที่สับเปลี่ยนกันตลอดเวลาจากช่วงปี พ.ศ. 2475-2540 ส่งผลให้การนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติขาดความต่อเนื่อง ขาดการกำกับควบคุมการติดตามนโยบายของรัฐ บทบาทการนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติที่แท้จริง จึงเป็นภาระของข้าราชการประจำที่ต้องแบกรับในการควบคุมกำกับนโยบายสาธารณะของประเทศมาโดยตลอด อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการประกาศใช้รัฐธรรมนูญ พ.ศ. 2540 และ 2550 โครงสร้างของการกำกับดูแลและการตรวจสอบได้เพิ่มระดับความเข้มข้นขึ้นผ่านกลไกขององค์กรอิสระ แต่กระนั้นปัญหาการตรวจสอบยังคงปรากฏผ่านความพยายามในการควบคุมหรือแทรกแซงหน่วยงานเหล่านี้เป็นระยะ ๆ

4.3 ปัญหาทางด้านความร่วมมือและการต่อต้านการเปลี่ยนแปลง อาจกล่าวได้ว่า ปัญหาและอุปสรรคในการนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติในการให้ความร่วมมือและการต่อต้านการเปลี่ยนแปลง สาระสำคัญที่เป็นปัญหาตกทอดมาจนถึงปัจจุบันคือการขาดความร่วมมือจากประชาชน ในบางครั้งประชาชนก็รวมกลุ่มรวมพลังกันต่อต้าน ดังเช่นในช่วงปี พ.ศ. 2541-2542 การรวมกลุ่มคัดค้านต่อต้านการวางท่อก๊าซจากมาเลเซีย ซึ่งรัฐบาลมีแนวนโยบายที่จัดซื้อจากประเทศมาเลเซีย ซึ่งทำให้รัฐบาลต้องทบทวนเส้นทางวางท่อใหม่ หรือการรวมกลุ่มพลังประชาชนคัดค้านการปิดประตูระบายน้ำเขื่อนปากมูล ประชาชนที่ได้รับผลกระทบความเดือดร้อนได้เรียกร้องให้เปิดประตูระบายน้ำจนในที่สุดรัฐบาลต้องปรับนโยบาย อนุญาตให้เปิดประตูระบายน้ำเขื่อนปากมูลตามข้อเรียกร้องของประชาชน นอกจากนี้ กรณีตัวอย่างที่เห็นได้ชัดอีกประเด็นหนึ่งและจะเป็นประเด็นที่สำคัญในอนาคต คือ การรวมกลุ่มพลังประชาชนของจังหวัดและอำเภอขนาดใหญ่ที่มีกำลังซื้อจำนวนมากได้คัดค้านนโยบายเปิดการค้าเสรีที่รัฐอนุญาตให้ห้างสรรพสินค้าข้ามชาติขนาดใหญ่เข้ามาตั้งในเขตพื้นที่ดังกล่าวที่จะส่งผลกระทบต่อประกอบอาชีพของประชาชนในท้องถิ่น นโยบายสาธารณะที่รัฐบาลดำเนินการโดยที่ประชาชนมิได้มีส่วนร่วมริเริ่มโครงการย่อมได้รับการต่อต้านและขาดความร่วมมือ จนกระทั่ง

รัฐธรรมนูญฉบับปี พ.ศ. 2550 ต้องมีบทบัญญัติให้หน่วยงานภาครัฐหรือองค์กรอื่นใดที่จะดำเนินการโครงการในท้องถิ่นของประเทศไทย หากเป็นโครงการที่ก่อให้เกิดโทษหรือมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โครงการนั้นจะต้องได้รับความยินยอมจากประชาชนในพื้นที่ก่อนเสมอ

4.4 ปัญหาทางด้านอำนาจและความสัมพันธ์กับองค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง ปัญหาในการนำนโยบายไปปฏิบัติ ซึ่งเกิดจากเรื่องอำนาจและความสัมพันธ์ระหว่างองค์กรที่รับผิดชอบในการนำนโยบายไปปฏิบัติกับองค์กรอื่นที่เกี่ยวข้องจะมีมากขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับเงื่อนไขหลายประการ เช่น

การติดต่อและความสัมพันธ์ที่หน่วยปฏิบัติมีกับหน่วยงานที่ควบคุมนโยบายดังกล่าว ความจำเป็นที่หน่วยปฏิบัติต้องแสวงหาความร่วมมือหรือทำความตกลงกับหน่วยงานอื่น ความเป็นไปได้ที่เจ้าหน้าที่ของแต่ละหน่วยงานจะสามารถทำงานร่วมกันได้ เป็นต้น

ปัญหาและอุปสรรคที่สำคัญในการนำนโยบายสาธารณะไปสู่การปฏิบัติที่เกิดจากการขาดการประสานงาน ขาดความร่วมมือระหว่างหน่วยงานหรือองค์การภาคเอกชน ในประเทศไทยเป็นประเด็นปัญหาการบูรณาการในการปฏิบัติ เพราะหน่วยราชการมักจะวางแผนภารกิจ ตีกรอบไม่ยอมให้หน่วยงานอื่นเข้ามามีส่วนร่วมในภารกิจของตนเอง ในบางครั้งจะพบว่าหน่วยงานงานที่รับผิดชอบการนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติต้องจัดทำภารกิจด้วยตนเองจนแล้วเสร็จ ไม่ยอมพึ่งพาอาศัยเครื่องมือ วัสดุอุปกรณ์ข้ามหน่วยงาน ทั้งที่มีเป้าประสงค์เพื่อสร้างความผาสุกให้กับประชาชนเช่นเดียวกัน ตัวอย่างเช่น ในอดีตนโยบายหรือโครงการจัดหาน้ำดื่มมาใช้ให้ประชาชนในชนบทพอเพียงต่อการอุปโภคบริโภค มีหน่วยงานที่รับผิดชอบกล่าวอ้างภารกิจด้านนี้หลายหน่วยงาน เช่น กรมพัฒนาชุมชน ศูนย์เร่งรัดพัฒนาชนบท กรมทรัพยากรธรณี องค์การบริหารส่วนจังหวัด ล้วนแล้วแต่เป็นหน่วยงานที่ขุดเจาะน้ำบาดาลให้ประชาชนทั้งสิ้น แทนที่จะรวมกลุ่มภารกิจดำเนินการในกิจกรรมขุดเจาะน้ำเป็นหน่วยงานเดียว ในปัจจุบันรัฐบาลไทยจึงได้กำหนดให้มีการบูรณาการหน่วยงานที่มีการปฏิบัติงานซ้ำซ้อนเข้าไว้ด้วยกัน และพยายามวางระบบการบูรณาการโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนให้มีลักษณะเป็นการประสานงานการปฏิบัติจากหลายหน่วยงานเพื่อบรรลุเป้าประสงค์ในการแก้ไขปัญหาให้เป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น

4.5 ปัญหาทางการสนับสนุนและความผูกพันขององค์กรหรือบุคคลสำคัญ ปัญหาทางการสนับสนุนและความผูกพันขององค์กรหรือบุคคลที่สำคัญเป็นปัญหาหลักอีกด้านหนึ่งของการนำนโยบายไปปฏิบัติ ปัญหาดังกล่าวอาจลุกลามส่งผลไปถึงความล้มเหลวของนโยบายนั้นโดยตรงก็ได้ ถ้าองค์กรหรือบุคคลสำคัญ ซึ่งได้แก่ กลุ่มอิทธิพล กลุ่มผลประโยชน์ นักการเมือง ข้าราชการระดับสูง ตลอดจนสื่อมวลชน เป็นอาทิ ไม่ให้ความสนับสนุนทั้งแง่ของทางการเมือง เงินทุนงบประมาณ ตลอดจนสร้างอุปสรรคในแง่ของการต่อต้าน เตาะถ่วง หรือคัดค้านนโยบายนั้น ๆ สภาพปัญหาและอุปสรรคในการนำนโยบายไปสู่การปฏิบัติที่แสดงออกถึงความผูกพันขององค์กรที่เป็นกลุ่มผลประโยชน์และหน่วยงานท้องถิ่นที่ปรากฏชัดเจนคือในช่วงปี พ.ศ. 2550 กรณีตัวอย่าง การขยายตัวของธุรกิจข้ามชาติที่ขยายสาขามาจัดตั้งที่เขตอำเภอท่าบ่อ จังหวัดหนองคาย ของห้างเอสโก้ โลตัส ปรากฏว่าด้วยการสนับสนุนของกลุ่มนักการเมืองท้องถิ่นและกลุ่มผลประโยชน์ของเขตอำเภอท่าบ่อและในจังหวัดหนองคาย รวมตัวคัดค้านมิให้มีการก่อสร้างอาคารห้างสรรพสินค้าในเขต การร่วมแรงร่วมใจคัดค้านครั้งนี้ แสดงออกถึงความสัมพันธ์ที่เหนียวแน่นของกลุ่มนักการเมืองท้องถิ่น ผู้มีอิทธิพลในท้องถิ่น และ

กลุ่มพ่อค้ารายย่อยในเขตอำเภอท่าบ่อ ที่ฉีกกำลังกันคัดค้านอย่างเข้มแข็ง ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นตามมา คือ การที่ภาครัฐต้องหันกลับมาทบทวนนโยบายการเปิดการค้าเสรีที่มีเหตุผลในการปรับปรุงรายละเอียด บางประการเพื่อมิให้ท้องถิ่นและประชาชนในพื้นที่เกิดความรู้สึกที่ว่าตนเองสูญเสียผลประโยชน์ และ ลูกหลานของพวกเขาต้องหมดทางทำมาหากิน ไร่อาชีพนอนาคต การคัดค้านโครงการลักษณะเดียวกันนี้ นับวันจะขยายตัวออกไปในทุกท้องถิ่นของประเทศไทย จึงเป็นนโยบายที่รัฐควรที่จะปรับปรุงรายละเอียด ของนโยบายหรือทบทวนผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อชุมชนและวิถีชีวิตของประชาชนในชุมชน ควรปรับปรุง วิธีการเข้าถึง และประชาสัมพันธ์ชี้แจงผลประโยชน์ที่ท้องถิ่นจะพึงได้รับในอนาคต ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงว่า กลุ่มผลประโยชน์ที่แท้จริงของชุมชนคือกลุ่มใด และจะเข้าชี้แจงประชาสัมพันธ์ให้ได้ผล ต้องใช้วิธีการใด และในช่วงเวลาใดจึงจะมีความเหมาะสม

โดยสรุปแล้ว ปัญหาเกี่ยวกับการนำนโยบายไปปฏิบัติที่สัมพันธ์กับปัจจัยต่าง ๆ อย่าง แยกไม่ได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งมันส่งผลต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลวของนโยบาย การจะบอกว่า นโยบายหนึ่ง ๆ มีปัญหาต่อนำไปปฏิบัติหรือไม่ ถ้ามีนั้น มีอย่างไร ไม่สามารถอธิบายได้ในลักษณะเดียว แต่ต้องพิจารณาเป็นรายกรณีประกอบกับความเข้าใจในแนวคิดและกระบวนการนโยบาย ตลอดจน โครงสร้างการบริหารงานรัฐไทยเป็นอย่างดี รวมทั้งบริบทที่เปลี่ยนไปอันร่ายล้อมการบริหารงาน ภาครัฐที่ไม่ได้มีเพียงรัฐอีกต่อไปที่มีบทบาทในการนำนโยบายไปปฏิบัติ เหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ถือเป็นเพียงภาพสะท้อนบางส่วนที่ได้พยายามนำเสนอถึงประเด็นปัญหาการนำนโยบายสาธารณะ ไปปฏิบัติผ่านมุมมองของคนศึกษาโยบายสาธารณะ เป็นที่แน่นอนว่ารัฐไทยต้องปรับตัวให้ทันกับ ปัญหาดังกล่าวเพื่อรับมือและจัดทำบริการสาธารณะที่ดียิ่งขึ้น มิฉะนั้น การนำนโยบายสาธารณะ ไปปฏิบัติของประเทศไทยก็ยังคงย่ำแย่อยู่กับที่ปัญหาอันไม่สามารถนำมาใช้ได้จริง

ยุทธศาสตร์ต่าง ๆ ของภาครัฐต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

1. แผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี

โดยมีวิสัยทัศน์ “ประเทศไทยมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศพัฒนาแล้ว ด้วย การพัฒนาตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” หรือเป็นคติพจน์ประจำชาติว่า “มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน” ทั้งนี้ วิสัยทัศน์ดังกล่าวจะต้องสนองต่อผลประโยชน์แห่งชาติ อันได้แก่ การมีเอกราช อธิปไตยและบูรณภาพแห่งเขตอำนาจรัฐ การดำรงอยู่อย่างมั่นคงยั่งยืนของสถาบันหลักของชาติ การดำรงอยู่อย่างมั่นคงของชาติและประชาชนจากภัยคุกคามทุกรูปแบบ การอยู่ร่วมกันในชาติ อย่างสันติสุขเป็นปึกแผ่น มีความมั่นคงทางสังคมท่ามกลางพหุสังคม และการมีเกียรติและศักดิ์ศรีของ ความเป็นมนุษย์ ความเจริญเติบโตของชาติ ความเป็นธรรม และความอยู่ดีมีสุขของประชาชน ความยั่งยืนของฐานทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงทางพลังงานและอาหาร ความสามารถในการรักษาผลประโยชน์ของชาติภายใต้การเปลี่ยนแปลงของสภาวะแวดล้อมระหว่างประเทศ และการอยู่ร่วมกันอย่างสันติประสานสอดคล้องกันด้านความมั่นคงในประชาคมอาเซียนและประชาคมโลก อย่างมีเกียรติและศักดิ์ศรี โดยที่ความมั่นคงเป็นรากฐานของทั้ง 3 ประการที่จะทำให้เกิดความมั่งคั่ง และยั่งยืนได้

ความมั่นคง หมายถึง การมีความมั่นคงปลอดภัยจากภัยและการเปลี่ยนแปลงทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศในทุกระดับ ทั้งระดับประเทศ สังคม ชุมชน ครัวเรือน และปัจเจกบุคคล และมีความมั่นคงในทุกมิติ ทั้งมิติทางการทหาร เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และการเมือง เช่น ประเทศมีความมั่นคงในเอกราชและอธิปไตย มีการปกครองระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข สถาบันชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์มีความเข้มแข็งเป็นศูนย์กลางและเป็นที่ยึดเหนี่ยวจิตใจของประชาชน มีระบบการเมืองที่มั่นคงเป็นกลไกที่นำไปสู่การบริหารประเทศที่ต่อเนื่องและโปร่งใสตามหลักธรรมาภิบาล สังคมมีความปรองดองและความสามัคคีสามารถผนึกกำลังเพื่อพัฒนาประเทศ ชุมชนมีความเข้มแข็ง ครอบครัวมีความอบอุ่น ประชาชนมีความมั่นคงในชีวิต มีงาน และรายได้ที่มั่นคงพอเพียงกับการดำรงชีวิต ความมั่นคงของอาหารพลังงาน และน้ำ มีที่อยู่อาศัยและความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน มีการออมสำหรับวัยเกษียณ

ความมั่งคั่ง หมายถึง ประเทศไทยมีการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องและมีความยั่งยืนจนเข้าสู่กลุ่มประเทศรายได้สูง ความเหลื่อมล้ำของการพัฒนาลดลง ประชากรมีความอยู่ดีมีสุข ได้รับผลประโยชน์จากการพัฒนาอย่างเท่าเทียมกันมากขึ้น และมีการพัฒนาอย่างทั่วถึงทุกภาคส่วน (Inclusive Growth) มีคุณภาพชีวิตตามมาตรฐานขององค์การสหประชาชาติ ไม่มีประชาชนที่อยู่ใต้เส้นความยากจน เศรษฐกิจในประเทศมีความเข้มแข็ง ขณะเดียวกันต้องมีความสามารถในการแข่งขันกับประเทศต่าง ๆ ทั้งในตลาดโลกและตลาดภายในประเทศเพื่อให้สามารถสร้างรายได้ทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ ตลอดจนมีการสร้างฐานเศรษฐกิจและสังคมแห่งอนาคตเพื่อให้สอดคล้องกับบริบทการพัฒนาที่เปลี่ยนแปลงไป และประเทศไทยมีบทบาทที่สำคัญในเวทีโลก และมีความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจและการค้าอย่างแน่นแฟ้นกับประเทศในภูมิภาคเอเชีย เป็นจุดสำคัญของการเชื่อมโยงในภูมิภาค ทั้งการคมนาคมขนส่ง การผลิต การค้า การลงทุน และการทำธุรกิจ เพื่อให้เป็นพลังในการพัฒนา นอกจากนี้ ยังมีความสมบูรณ์ในทุนที่จะสามารถสร้างการพัฒนาต่อเนื่องไปได้ ได้แก่ ทุนมนุษย์ ทุนทางปัญญา ทุนทางการเงิน ทุนที่เป็นเครื่องมือเครื่องจักร ทุนทางสังคม และทุนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ความยั่งยืน หมายถึง การพัฒนาที่สามารถสร้างความเจริญ รายได้ และคุณภาพชีวิตของประชาชนให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจที่อยู่บนหลักการใช้การรักษา และการฟื้นฟูฐานทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน ไม่ใช่ทรัพยากรธรรมชาติจนเกินพอดี ไม่สร้างมลภาวะต่อสิ่งแวดล้อมจนเกินความสามารถในการรองรับและเยียวยาของระบบนิเวศ การผลิตและการบริโภคเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals : SDGs) ทรัพยากรธรรมชาติมีความอุดมสมบูรณ์มากขึ้นและสิ่งแวดล้อมมีคุณภาพดีขึ้น คนมีความรับผิดชอบต่อสังคม มีความเอื้ออาทร เสียสละเพื่อผลประโยชน์ส่วนรวม รัฐบาลมีนโยบายที่มุ่งประโยชน์ส่วนรวมอย่างยั่งยืน และให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของประชาชน และทุกภาคส่วนในสังคมยึดถือและปฏิบัติตามปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงเพื่อการพัฒนาในระดับอย่างสมดุล มีเสถียรภาพ และยั่งยืน

ทั้งประชาชน เอกชน ประชาสังคม ในการขับเคลื่อนการพัฒนาเพื่อการสร้างและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์แห่งชาติและบรรลุลวิสัยทัศน์ “ประเทศไทยมีความมั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน เป็นประเทศ

พัฒนาแล้ว ด้วยการพัฒนาตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” หรือคติพจน์ประจำชาติ “มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน” เพื่อให้ประเทศมีขีดความสามารถในการแข่งขัน มีรายได้สูงอยู่ในกลุ่มประเทศพัฒนาแล้ว คนไทยมีความสุข อยู่ดีกินดี สังคมมีความมั่นคง เสมอภาค และเป็นธรรม ซึ่งยุทธศาสตร์ชาติที่จะใช้เป็นกรอบแนวทางการพัฒนาในระยะ 20 ปีต่อจากนี้ไป จะประกอบด้วย 6 ยุทธศาสตร์ ได้แก่ 1. ยุทธศาสตร์ด้านความมั่นคง 2. ยุทธศาสตร์ด้านการสร้างความสามารถในการแข่งขัน 3. ยุทธศาสตร์การพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพคน 4. ยุทธศาสตร์ด้านการสร้างโอกาสความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทางสังคม 5. ยุทธศาสตร์ด้านการสร้างการเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และ 6. ยุทธศาสตร์ด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ

1.1 ยุทธศาสตร์ด้านความมั่นคง การกำหนดยุทธศาสตร์ความมั่นคงมีเป้าหมายเพื่อสร้างความมั่นคงในทุกระดับ ตั้งแต่ระดับชาติ สังคม ชุมชน และความมั่นคงของมนุษย์จากภัยคุกคามทั้งที่เป็นภัยคุกคามแบบดั้งเดิมและภัยคุกคามรูปแบบใหม่ ให้เกิดความมั่นคงของสถาบันหลักของชาติ ความมั่นคงทางการทหาร ความมั่นคงแนวชายแดน และเกิดความมั่นคงปลอดภัยจากภัยคุกคามและภัยพิบัติในรูปแบบใหม่ ๆ อาทิ ภัยคุกคามจากการโจมตีทางไซเบอร์ อาชญากรรมข้ามชาติและการก่อการร้าย และโรคอุบัติใหม่ต่าง ๆ รวมทั้งการสร้างความมั่นคงด้านอาหาร น้ำ และพลังงาน ภายใต้การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมและแนวโน้มด้านความมั่นคงทั้ง 3 ระดับ คือ ความมั่นคงระดับโลก ได้แก่ การขยายอิทธิพลและการเพิ่มบทบาทของมหาอำนาจในภูมิภาคต่าง ๆ ของโลกเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ การกำหนดระเบียบ/กติการะหว่างประเทศเพื่อรักษาสันติภาพ สิ่งแวดล้อม และสิทธิมนุษยชนให้ต้องปฏิบัติ ปัญหาอาชญากรรมข้ามชาติ ปัญหาความมั่นคงทางไซเบอร์ และความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงผันผวนของสภาพภูมิอากาศต่อความมั่นคงด้านอาหาร แหล่งน้ำ และพลังงาน ความมั่นคงในภูมิภาค ประกอบด้วย ความร่วมมือระดับภูมิภาคเพื่อสร้างพลังทางเศรษฐกิจและรักษาความมั่นคงร่วมกัน ความขัดแย้งทางดินแดนเนื่องจากความไม่ชัดเจนของเส้นเขตแดนและอาณาเขตทางทะเลระหว่างกัน และปัญหาย้ายถิ่นฐานของประชากรระหว่างกันและจากประเทศอื่น ๆ เข้าสู่ประเทศไทย และความมั่นคงภายในประเทศมีแนวโน้มที่ยังดำรงอยู่ ได้แก่ ความไม่สงบในจังหวัดชายแดนภาคใต้ ประเด็นความขัดแย้งของคนในชาติ ปัญหายาเสพติด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และการเมืองของประเทศในระยะ 20 ปีข้างหน้า ดังนั้นยุทธศาสตร์นี้ จึงให้มุ่งเน้นทั้งการรักษาความสงบภายในประเทศ โดยการเสริมสร้างความมั่นคงของสถาบันหลักของชาติและการปกครองระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข ป้องกันและแก้ไขการก่อความไม่สงบในจังหวัดชายแดนภาคใต้ด้วยการเสริมสร้างสันติสุขและพัฒนาให้ตรงกับความต้องการของประชาชน โดยยึดหลักแนวทาง “เข้าใจ เข้าถึง พัฒนา” รวมทั้งการบริหารจัดการและการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมและกลไกพื้นฐานด้านความมั่นคง รวมถึงพัฒนากลไกการพัฒนาความมั่นคง ขจัดการทุจริตและประพฤติมิชอบ การสร้างความเป็นธรรม ลดความเหลื่อมล้ำในทุกมิติ กระจายอำนาจและสร้างความเชื่อมั่นในกระบวนการยุติธรรมตามหลักนิติธรรม ในขณะเดียวกันก็มุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพในการป้องกันประเทศพร้อมรับมือกับภัยคุกคามทั้งทางทหารและภัยคุกคามอื่น ๆ ทั้งจากการสร้างขีดความสามารถภายในและการสร้างความร่วมมือกับประเทศเพื่อนบ้านและมิตรประเทศ นอกจากนี้ การบูรณาการความร่วมมือกับต่างประเทศที่เอื้อให้เกิดความมั่นคงในทุกด้านและ

ป้องกันภัยคุกคามจากอาชญากรรมข้ามชาติในทุกรูปแบบ ก็เป็นแนวทางที่มีความสำคัญมากขึ้น ภายใต้ภูมิทัศน์โลกไร้พรมแดนและการเปลี่ยนแปลงด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่เป็นเครือข่ายซับซ้อนขึ้นมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการวางระบบบริหารจัดการความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์ และการบริหารจัดการภัยพิบัติและภัยในรูปแบบใหม่ ๆ ที่ต้องบูรณาการความร่วมมือให้เกิดผล ขณะเดียวกันก็ต้องกำหนดยุทธศาสตร์ที่จะรักษาไว้ซึ่งความมั่นคงและผลประโยชน์ทางทรัพยากรธรรมชาติและทางทะเล ทั้งนี้ การบริหารจัดการความมั่นคงในทุกด้านทุกระดับจะต้องให้สอดคล้องกับแผนงานพัฒนาอื่น ๆ และการสนับสนุนการดำเนินการเพื่อสร้างความมั่นคงด้านอาหาร น้ำ และพลังงาน

1.2 ยุทธศาสตร์ด้านการสร้างความสามารถในการแข่งขัน หัวใจสำคัญของความสามารถในการแข่งขันของประเทศ คือ เพิ่มผลิตภาพการผลิต (Productivity) โดยใช้วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี การวิจัยและพัฒนา และนวัตกรรมในทุกสาขาของภาคการผลิตและบริการที่เป็นฐานรายได้เดิมและที่ต่อยอดเป็นฐานรายได้ใหม่ การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจะเกิดขึ้นทั้งในด้านประสิทธิภาพ (Efficiency) และการเพิ่มมูลค่าของสินค้าและบริการจากความคิดสร้างสรรค์และนวัตกรรม (Value Creation) ผู้ประกอบการไทยจะต้อง “ผลิตได้ ขายเป็น” และมีความสามารถที่จะ “รู้จักและเข้าใจแนวโน้มตลาด” เพื่อสร้างคุณค่าของสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค และก้าวเข้าสู่การเป็นผู้นำในตลาดสินค้าและบริการที่สำคัญของภูมิภาคของโลกได้ ยุทธศาสตร์การเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันจึงประกอบด้วยแนวทางการพัฒนาภาคการผลิตและบริการ ซึ่งมุ่งเน้นที่การพัฒนาเพิ่มผลิตภาพการผลิตตลอดห่วงโซ่มูลค่า เพื่อก้าวกระโดดไปสู่การเป็นฐานการผลิตและบริการที่โดดเด่นในด้านเศรษฐกิจฐานชีวภาพ โดยยกระดับสู่เกษตรสมัยใหม่ที่เป็นพื้นฐานสำคัญและเป็นฐานการผลิตสินค้าเกษตร อาหาร พลังงาน และวัสดุชีวภาพด้วยนวัตกรรม ยกย่องศักยภาพภาคอุตสาหกรรมให้แข่งขันได้บนฐานเทคโนโลยีขั้นก้าวหน้า พัฒนาความหลากหลาย คุณภาพ และสร้างเอกลักษณ์การท่องเที่ยวไทย และพัฒนาธุรกิจบริการที่มีศักยภาพใหม่ ๆ ที่สร้างรายได้สูง ในขณะเดียวกัน การพัฒนาสังคมผู้ประกอบการ (Entrepreneurial Society) เพื่อสร้างผู้ประกอบการทางธุรกิจที่พิจารณาโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ด้วยการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมขับเคลื่อนให้ธุรกิจ (From Entrepreneur to Technopreneur) สู่การเป็น “ผู้ผลิตได้ ขายเป็น” ก็มีความสำคัญต่อการเพิ่มผลิตภาพการผลิตและการยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันทางเศรษฐกิจของภาคการผลิตและบริการไทยตลอดห่วงโซ่มูลค่า โดยต้องมุ่งพัฒนาทั้งด้านศักยภาพของผู้ประกอบการ และปัจจัยแวดล้อมที่สำคัญ การพัฒนาในแนวทางสำคัญดังกล่าวข้างต้นจะสัมฤทธิ์ได้ก็ต่อเมื่อมีการพัฒนาปัจจัยสนับสนุน การเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันรองรับอย่างเหมาะสม ทั้งการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบโลจิสติกส์ และการพัฒนาวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี การวิจัย และนวัตกรรม ตลอดห่วงโซ่มูลค่า เพื่อก้าวข้ามกับดักจากผู้ซื้อเทคโนโลยี ไปสู่การเป็นผู้ผลิตและขายเทคโนโลยี โดยเน้นการวิจัยและพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีขั้นพื้นฐาน เพื่อสร้างองค์ความรู้ ความคิด และเทคโนโลยีต้นน้ำ สู่การพัฒนาเทคโนโลยีต้นแบบ และเพื่อวางรากฐานความเข้มข้นในการต่อยอดเทคโนโลยีจากต่างประเทศ และนำไปใช้ประโยชน์ทั้งเชิงพาณิชย์ สังคม และชุมชน รวมถึงการพัฒนาและวิจัยแบบวิศวกรรมย้อนกลับ เพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาเทคโนโลยีเพื่ออุตสาหกรรมอนาคตที่ยังต้องอาศัยเทคโนโลยีจากต่างประเทศ ขณะเดียวกันก็ต้องการวางรากฐาน

ที่แข็งแกร่งเพื่อสนับสนุนการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทั้งในด้านเสถียรภาพและสมรรถนะทางเศรษฐกิจมหภาค โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับปรุงกลไกภาครัฐในการบริหารเศรษฐกิจ การคลัง และงบประมาณของประเทศ ให้สามารถสนับสนุนการนำยุทธศาสตร์การพัฒนาไปสู่การจัดสรรงบประมาณและการขับเคลื่อนสู่การปฏิบัติได้อย่างสอดประสานและเกิดบูรณาการควบคู่ไปกับการดำเนินยุทธศาสตร์การเชื่อมโยงกับภูมิภาคและเศรษฐกิจโลก โดยมุ่งเน้นการพัฒนาความร่วมมือระหว่างประเทศเพื่อการพัฒนาการดำเนินยุทธศาสตร์ความร่วมมือเพื่อการพัฒนาภายใต้กรอบของกลุ่มประเทศ CLMVT (กัมพูชา ลาว เมียนมา เวียดนาม และไทย) และส่งเสริมการลงทุนไทยในต่างประเทศของผู้ประกอบการไทย รวมทั้งการพัฒนาพื้นที่ พื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ ภาค และเมือง เพื่อให้ประเทศไทยสามารถใช้จุดแข็งจุดเด่นของแต่ละพื้นที่และชุมชนเพื่อเสริมหนุนการพัฒนาเศรษฐกิจในภาพรวมได้ อีกทั้งเป็นการสนับสนุนการกระจายความมั่งคั่งไปสู่ภูมิภาคต่าง ๆ ในประเทศ ช่วยลดความเหลื่อมล้ำในทุกมิติ และสร้างความเข้มแข็งของเศรษฐกิจและสังคมในระดับท้องถิ่นได้อย่างยั่งยืน รวมถึงการพัฒนาเศรษฐกิจฐานรากเพื่อสร้างระบบเศรษฐกิจชุมชนท้องถิ่นให้สามารถพึ่งตนเอง ช่วยเหลือเอื้อเพื่อซึ่งกันและกัน มีคุณธรรม และเป็นระบบเศรษฐกิจที่เอื้อให้เกิดการพัฒนาในด้านอื่น ๆ ในพื้นที่

1.3 ยุทธศาสตร์การพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพคน การวางรากฐานการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์เป็นปัจจัยสำคัญในการนำพาประเทศไปสู่การเป็นประเทศพัฒนาแล้ว ซึ่งเป็นเป้าหมายในอีก 20 ปีข้างหน้า โดยคนไทยในอนาคตต้องเป็นมนุษย์ที่สมบูรณ์ มีความพร้อมทั้งกาย ใจ สติปัญญา สามารถเรียนรู้ได้ตลอดชีวิต มีทักษะในศตวรรษที่ 21 สู่การเป็นคนไทยที่มีทักษะสูง เป็นนวัตกรรม นวัตกรรม และผู้ประกอบการ บนฐานของการรู้คุณค่าความเป็นไทย มีคุณธรรมจริยธรรม มีวินัย ความรับผิดชอบต่อสังคม และมีสุขภาพที่ดี ซึ่งการบรรลุเป้าหมายดังกล่าวจำเป็นต้องมีแนวทางการพัฒนาเพื่อรองรับบริบททางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยต้องมุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพคนตลอดช่วงชีวิต ควบคู่กับการปฏิรูปที่สำคัญทั้งในส่วนของ การปรับเปลี่ยนค่านิยม และวัฒนธรรม เพื่อให้คนมีความดีอยู่ใน “วิถี” การดำเนินชีวิตและมีจิตสำนึกร่วมในการสร้างสังคมที่น่าอยู่ และมีการปฏิรูปการเรียนรู้แบบพลิกโฉมในทุกระดับตั้งแต่ระดับปฐมวัยจนถึงการเรียนรู้ตลอดชีวิต โดยการพัฒนาระบบการเรียนรู้ที่ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในศตวรรษที่ 21 มีการออกแบบระบบการเรียนรู้ใหม่ การเปลี่ยนบทบาทครู การเพิ่มประสิทธิภาพระบบบริหารจัดการศึกษา และการพัฒนาระบบการเรียนรู้ตลอดชีวิต เพื่อพัฒนาผู้เรียนให้สามารถกำกับการเรียนรู้ที่เหมาะสมกับตนเองได้อย่างต่อเนื่องแม้จะออกจากระบบการศึกษาแล้ว รวมถึงพัฒนาส่งเสริมและรักษากลุ่มผู้มีความสามารถพิเศษของประเทศให้มีจำนวนเพียงพอที่จะผลักดันการเติบโตบนฐานเทคโนโลยีและนวัตกรรมและการปฏิรูประบบ เสริมสร้างความรอบรู้และจิตสำนึกทางสุขภาพเพื่อให้คนไทยมีศักยภาพในการจัดการสุขภาพที่ดีได้ด้วยตนเอง พร้อมกับการสร้างครอบครัวที่เข้มแข็งอบอุ่น ซึ่งเป็น การวางรากฐานการส่งต่อเด็กที่มีคุณภาพสู่การพัฒนาในช่วงอายุถัดไป โดยการส่งเสริมการเกิดที่มีคุณภาพ การสร้างครอบครัวที่เหมาะสมกับคนรุ่นใหม่ การพัฒนาสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการสร้างครอบครัวอบอุ่นเข้มแข็ง

1.4 ยุทธศาสตร์ด้านการสร้างโอกาสความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทางสังคม การที่ประเทศไทยจะเป็นประเทศที่พัฒนาแล้ว ประเทศไทยจะต้องเป็นประเทศที่ทุกคนมีโอกาสและความเสมอภาคในทุกด้าน หรือการเป็น “สังคมแห่งโอกาส” ทั้งในมิติของการเข้าถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ทรัพยากร กระบวนการยุติธรรม และบริการสาธารณสุข ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นหลักประกันทางสังคมที่ลดความเสี่ยงของบุคคลที่จะตกลงสู่ภาวะความยากจน โดยเฉพาะกลุ่มประชากรร้อยละ 40 ที่มีรายได้ต่ำที่สุดและผู้ด้อยโอกาสที่ต้องได้รับการพัฒนาศักยภาพและโอกาสในการเข้าถึงทรัพยากรและบริการดังกล่าว อันจะส่งผลให้ทุกคนสามารถพัฒนาศักยภาพของตนเองและมีส่วนร่วมในการพัฒนาประเทศภายใต้ศักยภาพสูงสุดที่ตนเองมี รวมถึงการสร้างสังคมที่เอื้อต่อการปรับเปลี่ยนสถานะของผู้คนในสังคมผ่านการสร้างสังคมแห่งโอกาสควบคู่ไปกับการสร้างสมรรถนะทางสังคม สิ่งสำคัญที่จะก่อให้เกิดสังคมแห่งโอกาสจำเป็นต้องมีการปรับโครงสร้างทางสังคมเพื่อยกระดับคุณภาพสังคมในทุก ๆ ด้านไปพร้อมกัน โดยไม่ทอดทิ้งใครไว้เบื้องหลัง ประกอบด้วย การสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคมให้กับคนทุกกลุ่มในสังคมซึ่งเป็นความจำเป็นขั้นพื้นฐานของแต่ละบุคคลให้ได้รับการตอบสนองโดยการมีหลักประกันทางสังคมที่จำเป็นในการดำรงชีวิตอย่างพอเพียง กลุ่มผู้มีรายได้น้อยและผู้ด้อยโอกาสได้รับโอกาสในการพัฒนาศักยภาพ รวมทั้งการเข้าถึงบริการสาธารณสุขของกลุ่มผู้พิการและมีการกระจายทรัพยากรให้ทุกคนสามารถเข้าถึงอย่างเป็นธรรมควบคู่กับการสร้างโอกาสที่เป็นธรรมโดยไม่แบ่งแยก และคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชนและศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยเฉพาะการส่งเสริมความเสมอภาคและความเป็นธรรมในฐานะของสมาชิกในสังคมที่ทุกคนสามารถเข้าถึงและเป็นส่วนหนึ่งของสถาบันและความสัมพันธ์ทางสังคมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างโอกาสการเข้าถึงบริการทางสังคมอย่างทั่วถึง และมีการบังคับใช้กฎหมายกับทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ยังต้องมีการเสริมสร้างพลังทางสังคมที่เป็นการเสริมสร้างศักยภาพทรัพยากรมนุษย์ และเปิดช่องทางให้มีการใช้และพัฒนาศักยภาพดังกล่าวอย่างเต็มประสิทธิภาพ ขณะที่โครงสร้างเชิงสถาบันของรัฐต้องเปิดกว้างและสนับสนุนการมีบทบาทของประชาชนและชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสร้างศักยภาพให้ชุมชนสามารถบริหารจัดการทรัพยากรในพื้นที่ได้ด้วยตนเอง การส่งเสริมความเสมอภาคทางเพศและการมีบทบาทที่สำคัญในสังคม รวมถึงส่งเสริมความเสมอภาคทางสิทธิขั้นพื้นฐานในการดำรงชีวิต เสริมสร้างให้ประชาชนมีภูมิคุ้มกันต่อผลกระทบทางสังคม รวมถึงการสร้างความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันของสังคมที่สังคมยอมรับความแตกต่างและเคารพซึ่งกันและกัน มีความไว้วางใจกัน มีค่านิยมร่วมกัน และสามารถก่อให้เกิดเป็นเครือข่ายสังคม โดยการสร้างความเสมอภาคในการเข้าถึงกระบวนการยุติธรรม และการส่งเสริมค่านิยมความเสมอภาคระหว่างกลุ่มคนในสังคม

1.5 ยุทธศาสตร์ด้านการสร้างการเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ปัจจุบันประเทศไทยต้องเผชิญกับข้อจำกัดด้านทรัพยากรธรรมชาติที่ถูกใช้ไปอย่างขาดประสิทธิภาพ จึงอยู่ในสภาพที่ร่อยหรอเสื่อมโทรม รวมทั้งสภาพแวดล้อมมีคุณภาพต่ำอยู่มาก ทั้งปัญหาคุณภาพน้ำ อากาศ และขยะของเสียเหลือทิ้งที่กำจัดไม่ทัน ซึ่งปัญหาเหล่านี้ส่งผลทั้งต่อต้นทุนการผลิตสินค้า บริการ และสร้างผลเสียต่อคุณภาพชีวิตประชาชน ขณะเดียวกันก็ก่อให้เกิดความเสี่ยงจากความขัดแย้งจากการแย่งชิงทรัพยากรที่สำคัญ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศของโลกที่มีความผันผวนและฤดูกาลที่ผิดเพี้ยนไปได้ส่งผลให้เกิดความตระหนักรู้กันมากขึ้นในการที่ผู้คนจะสามารถอยู่ร่วมกัน

อย่างเป็นทางการต่อสิ่งแวดล้อมภายใต้กรอบแนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน ความเสี่ยงและความท้าทายจากสภาพแวดล้อมและภัยพิบัติได้นำไปสู่ข้อตกลงในระดับโลกที่สำคัญ ทั้งในเรื่องการบรรลุซึ่งเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) เป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกและการใช้มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมมาเป็นข้อกำหนดที่ส่งผลต่อการแข่งขันทางการค้าในตลาดโลก ดังนั้น ยุทธศาสตร์การสร้างเสริมความเจริญเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม จึงมีเป้าหมายที่สำคัญ คือ การบริโภคที่ยั่งยืนและการผลิตที่ยั่งยืน การดำเนินการที่สำคัญคือต้องเร่งวางระบบการอนุรักษ์ ฟื้นฟู และสร้างความมั่นคงของฐานทรัพยากรธรรมชาติ บริหารจัดการน้ำให้มีประสิทธิภาพ โดยการวางระบบบริหารจัดการน้ำอย่างบูรณาการให้มีประสิทธิภาพใน 25 ลุ่มน้ำ ทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน เน้นการปรับระบบการบริหารจัดการอุทกภัยอย่างบูรณาการ รวมทั้งยกระดับความสามารถในการป้องกันผลกระทบและปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและภัยพิบัติธรรมชาติ และปรับตัวไปสู่รูปแบบของการผลิตและการบริโภคที่ปล่อยคาร์บอนต่ำและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น โดยพัฒนาการผลิตให้มีประสิทธิภาพและพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศและเมืองที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยการจัดการขยะสารพิษและของเสียอันตรายอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาและใช้พลังงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมในทุกภาคเศรษฐกิจเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยมุ่งเน้นการลดสัดส่วนการใช้เชื้อเพลิงฟอสซิลและเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียนในภาคการผลิตไฟฟ้า เพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ส่งเสริมการผลิตและใช้พลังงานสะอาด ทั้งนี้โดยมีเป้าหมายสำคัญที่ต้องบรรลุคือ ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ได้ร้อยละ 20-25 ภายในปี 2573 ทั้งนี้เพื่อวางรากฐานและสนับสนุนให้ประเทศมีการเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคมอย่างยั่งยืน โดยตั้งเป้าหมายที่จะเพิ่มพื้นที่ป่าไม้ให้ได้ร้อยละ 40 ของพื้นที่ (128 ล้านไร่) และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในภาคเศรษฐกิจ

1.6 ยุทธศาสตร์ด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ การที่ประเทศไทยจะบรรลุเป้าหมายอนาคตในระยะยาวที่กำหนดไว้ นั้น การบริหารราชการแผ่นดินจะต้องปรับเปลี่ยนขนานใหญ่ให้สามารถขับเคลื่อนยุทธศาสตร์การพัฒนาอย่างมีบูรณาการและมีความต่อเนื่อง ทั้งนี้เพื่อตอบโจทย์การแก้ปัญหาหลัก ๆ ของประเทศ และสนับสนุนการพัฒนาด้านต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล ภาครัฐจะต้องจัดระบบองค์กรให้ลักษณะเปิดกว้าง เชื่อมโยงถึงกัน และกระทัดรัด (Open and Connected Government) โดยใช้ดิจิทัลอย่างเต็มรูปแบบ (Zero Face to Face) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการขับเคลื่อนนโยบายสาธารณะ การให้บริการแก่ภาคประชาชนและภาคธุรกิจเอกชน และสามารถดำเนินงานร่วมกับภาคการเมืองบนพื้นฐานของความรับผิดชอบ ความโปร่งใส ปราศจากการทุจริตและประพฤติมิชอบ สามารถตรวจสอบได้ และมีความเป็นธรรม ในการให้บริการสาธารณะ รวมทั้งจะต้องเป็นระบบที่สามารถจูงใจและดึงดูดให้คนดี คนเก่ง เข้ามาร่วมพลังการทำงานที่มีความมุ่งมั่นและแรงบันดาลใจในการที่จะร่วมกันพลิกโฉมประเทศไปสู่เป้าหมายที่พึงประสงค์ การปรับสมดุลภาครัฐมีแนวยุทธศาสตร์ที่สำคัญ ประกอบด้วย การวางระบบบริหารงานภาครัฐแบบบูรณาการเพื่อให้เกิดความสอดคล้องเชื่อมโยงกันตั้งแต่ยุทธศาสตร์ชาติลงไปจนถึงระดับพื้นที่ การจัดสรรงบประมาณให้มีลักษณะยึดโยงกับยุทธศาสตร์ในทุกระดับและมีเป้าหมายร่วมเป็นหลัก รวมทั้งมีระบบการติดตามประเมินผลการดำเนินงานทั้งในระดับยุทธศาสตร์ตามภารกิจและพื้นที่

การยกระดับงานบริการประชาชนสู่ความเป็นเลิศโดยใช้ดิจิทัลเต็มรูปแบบเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้รับบริการทั้งประชาชนและนักธุรกิจเอกชน โดยมีการเชื่อมโยงผ่านระบบดิจิทัลอย่างเต็มรูปแบบ ตั้งแต่ต้นจนจบกระบวนการ เชื่อมโยงทุกส่วนราชการในการให้บริการประชาชน การปรับปรุงบทบาทภารกิจ และโครงสร้างของหน่วยงานภาครัฐให้มีขนาดที่เหมาะสม ทันสมัย มีขีดสมรรถนะสูง และสามารถปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ มีความคุ้มค่าและเทียบได้กับมาตรฐานสากล สามารถรองรับกับสภาพแวดล้อมในการปฏิบัติงานที่มีความหลากหลายซับซ้อนมากขึ้นและทันการเปลี่ยนแปลงในอนาคต การปฏิรูประบบการบริหารจัดการและการพัฒนาบุคลากรภาครัฐสู่ความเป็นมืออาชีพ รวมทั้งการต่อต้านและปราบปรามการทุจริตและประพฤติมิชอบควบคู่ไปกับการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับให้มีความชัดเจน ทันสมัย เป็นธรรม และสอดคล้องกับข้อบังคับสากลหรือข้อตกลงระหว่างประเทศ โดยปรับปรุง แก้ไข และยกเลิกกฎหมายต่าง ๆ ให้มีความชัดเจน ทันสมัย เป็นธรรม เอื้ออำนวยต่อการบริหารราชการแผ่นดิน การพัฒนาประเทศ การให้บริการประชาชน การประกอบธุรกิจ การแข่งขันระหว่างประเทศ สอดคล้องกับข้อบังคับสากลหรือข้อตกลงระหว่างประเทศ ทั้งนี้ การออกกฎหมายใหม่ควรต้องมีการพิจารณาตรวจสอบความจำเป็น รับฟังความเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง และวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นก่อนการออกกฎหมายดังกล่าว โดยมีระบบการประเมินผลกระทบในการออกกฎหมาย (Regulatory Impact Assessment: RIA) ที่สมบูรณ์ตามมาตรฐานสากล

2. หลักการสำคัญของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2560-2564)

ประเทศไทยมียุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี โดยแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 จะเป็นแผนแรกที่ถูกใช้ให้เป็นกลไกเชื่อมโยงสู่การขับเคลื่อนการพัฒนา ซึ่งกำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัดที่จะต้องบรรลุผลลัพธ์และผลสัมฤทธิ์ของการพัฒนา รวมทั้งกำหนดแนวทางการพัฒนาในรายละเอียดที่ต้องเชื่อมต่อการปฏิบัติที่ต้องดำเนินการในช่วง 5 ปี โดยได้กำหนดแผนงาน/โครงการสำคัญ (Flagship Program) และประเด็นพัฒนาเชิงบูรณาการที่สำคัญ ในช่วง 5 ปีแรกของการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติสู่การปฏิบัติ จะทำให้ระบบการจัดสรรงบประมาณ การบริหารจัดการงบประมาณแผ่นดิน แผนสำหรับบริหารราชการแผ่นดิน กฎ ระเบียบวินัยทางการเงินและการคลังภาครัฐ และระบบการติดตามประเมินผลการดำเนินงานตามยุทธศาสตร์การพัฒนา ตลอดจนระบบการติดตามประเมินผลการปฏิบัติราชการของหน่วยงานภาครัฐ ต้องมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมาก นอกจากนี้ในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 12 มีแนวทางการพัฒนาจังหวัด ภาค และเมือง ที่กำหนดพื้นที่เป้าหมายสาขาการผลิต และบริการเป้าหมายที่ชัดเจน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติและกำกับให้การขับเคลื่อนการพัฒนาเชิงพื้นที่ จังหวัด ภาค และเมือง เกิดผลสัมฤทธิ์และสอดคล้องกับเป้าหมายรวมของประเทศ รวมทั้งได้กำหนดแนวทางเพื่อสนับสนุนการขับเคลื่อนประเด็นการปฏิรูปประเทศที่สภาพัฒนาฯ และสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปได้เสนอและต้องเร่งดำเนินการให้แล้วเสร็จในช่วง 5 ปีต่อจากนี้ ประเด็นการพัฒนาหลักที่สำคัญในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 12 ประเทศไทยแม้ว่าได้ดำเนินการมาตรการเพื่อส่งเสริมการบริหารจัดการที่ดี มีการขยายการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่เป็นระบบโครงข่ายมากขึ้น และมีการเพิ่มการลงทุนเพื่อการวิจัยและพัฒนา แต่อันดับความสามารถในการแข่งขันของไทยยังปรับตัวช้าเมื่อเทียบกับหลายประเทศ เนื่องจากคุณภาพคนต่ำ การลงทุนในการวิจัย

และพัฒนายังมีน้อย คุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานยังไม่ดี และปัญหาการบริหารจัดการภาครัฐ และกฎ ระเบียบต่าง ๆ ล้าสมัยและขาดประสิทธิภาพในการบังคับใช้ เมื่อต้องเผชิญกับปัญหาวิกฤต เศรษฐกิจโลกและภัยพิบัติธรรมชาติ ทำให้เศรษฐกิจไทยผันผวนได้ง่าย และเศรษฐกิจโดยรวมขยายตัว ในอัตราที่ต่ำกว่าศักยภาพมาต่อเนื่องหลายปี นอกจากนี้ ประเทศไทยต้องเผชิญกับแรงกดดันและความเสี่ยงมากขึ้นภายใต้สถานการณ์ที่กระแสโลกาภิวัตน์เข้มข้นมากขึ้น เป็นโลกไร้พรมแดน โดยมีการเคลื่อนย้ายคน เงินทุน องค์ความรู้ เทคโนโลยี ข่าวสาร สินค้าและบริการอย่างเสรี ทำให้การแข่งขันในตลาดโลกรุนแรงขึ้น ส่งผลให้มีการรวมตัวด้านเศรษฐกิจของกลุ่มต่าง ๆ ในโลกมีความเข้มข้นขึ้น ประเทศเศรษฐกิจใหม่มีขีดความสามารถในการแข่งขันมากขึ้น เช่น จีน อินเดีย ละตินอเมริกา และเวียดนาม ซึ่งมีแรงงานราคาถูกและมีมาตรการอื่น ๆ ประกอบในการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ การพัฒนาการสื่อสารด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่ทำให้สังคมโลกมีความเชื่อมโยงกันอย่างใกล้ชิดมากขึ้น ทำให้เกิดภัยคุกคามและความเสี่ยง อาทิ การก่อการร้าย โรคระบาด อาชญากรรมข้ามชาติ ปัญหาแรงงานต่างด้าว ในขณะที่เดียวกัน ประเทศไทยมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรสู่สังคมสูงวัยมากขึ้น จำนวนประชากรวัยแรงงานลดลง ผู้สูงอายุมีปัญหาสุขภาพและมีแนวโน้มอยู่คนเดียวสูงขึ้น ปัญหาความยากจนยังกระจุกตัวหนาแน่นในภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือ รวมทั้งความแตกต่างของรายได้ระหว่างกลุ่มคนรวยที่สุดและกลุ่มคนจนที่สุดสูงถึง 34.9 เท่า ในปี 2556 เนื่องจากการกระจายโอกาสการพัฒนาไม่ทั่วถึง ยิ่งไปกว่านั้น ทรัพยากรธรรมชาติเสื่อมโทรม มีปัญหาความขัดแย้งในการใช้ประโยชน์ทรัพยากรธรรมชาติระหว่างรัฐกับประชาชน และระหว่างประชาชนในกลุ่มต่าง ๆ เนื่องจากการจัดการทรัพยากรธรรมชาติมีลักษณะรวมศูนย์ ขาดการเชื่อมโยงกับพื้นที่ ในขณะที่ปัญหาสิ่งแวดล้อมเพิ่มสูงขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจและชุมชนเมือง ประกอบกับสภาพภูมิอากาศมีการเปลี่ยนแปลงผันผวนมากขึ้น ประเทศไทยต้องเผชิญกับภัยพิบัติทางธรรมชาติรุนแรงมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมไทยมากกว่าในอดีต ภายใต้เงื่อนไขและสภาพแวดล้อมด้านเศรษฐกิจ สังคม ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นทั้งในและต่างประเทศดังกล่าว จะเป็นแรงกดดันให้ประเทศไทยต้องปรับตัวและมีการบริหารความเสี่ยงอย่างชาญฉลาดมากขึ้น ต่อจากนี้ไป ประเทศไทยต้องปรับเปลี่ยนครั้งใหญ่เพื่อแก้ไขปัญหารากฐานสำคัญที่เป็นจุดอ่อนและข้อจำกัดของประเทศที่สั่งสมมานาน ในขณะที่เดียวกัน ก็ต้องดำเนินยุทธศาสตร์เชิงรุกเพื่อใช้ประโยชน์จากจุดแข็งและจุดเด่นของประเทศ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องให้ความสำคัญกับประเด็นที่มีลักษณะการบูรณาการและใช้ประกอบการพิจารณาการจัดสรรงบประมาณเพื่อการแปลงแผนไปสู่การปฏิบัติให้เกิดผลสัมฤทธิ์ได้อย่างแท้จริง ในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

2.1 การพัฒนานวัตกรรมและการนำมาใช้ขับเคลื่อนการพัฒนาในทุกมิติเพื่อยกระดับศักยภาพของประเทศ โดยจะมุ่งเน้นการนำความคิดสร้างสรรค์และการพัฒนานวัตกรรม ทำให้เกิดสิ่งใหม่ที่มีมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจทั้งในเรื่องกระบวนการผลิตและรูปแบบผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ ๆ โดยการกำหนดวาระการวิจัยแห่งชาติ (National Research Agenda) ให้มีจุดเน้นที่ชัดเจน เฉพาะเจาะจง และสอดคล้องกับสาขาเป้าหมายการพัฒนาประเทศ และใช้กลยุทธ์ด้านนวัตกรรม บูรณาการวิจัยและพัฒนากับการนำไปใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์และการพัฒนานวัตกรรม

2.2 การส่งเสริมและสนับสนุนการวิจัยและพัฒนาวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และนวัตกรรม โดยสนับสนุนการวิจัยพัฒนา การดัดแปลงและต่อยอดการพัฒนาเทคโนโลยีไปสู่ความเป็นอัจฉริยะ โดยใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและการผสมผสานเทคโนโลยี การพัฒนาผู้ประกอบการให้เป็นผู้ประกอบการทางเทคโนโลยี (Technopreneur) รวมทั้งการเชื่อมโยงระหว่างภาคการผลิตที่เป็นกลุ่มใหญ่ของประเทศ ได้แก่ เกษตรกรรายย่อย วิสาหกิจชุมชน และวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม กับสถาบันวิจัยและสถาบันการศึกษา รวมทั้งพัฒนาและยกระดับโครงสร้างพื้นฐานที่มีอยู่ให้ตอบสนองการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีแบบก้าวกระโดด โดยเฉพาะเร่งสร้างและพัฒนาบุคลากรวิจัยในสาขา STEM (Science, Technology, Engineering and Mathematics) และสนับสนุนการดำเนินงานอย่างเป็นเครือข่ายระหว่างสถาบันวิจัย สถาบันการศึกษา ภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน/ชุมชน รวมทั้งการปรับกลไกระบบวิจัยและพัฒนาของประเทศทั้งระบบ

2.3 การเตรียมพร้อมด้านกำลังคนและการเสริมสร้างศักยภาพของประชากรในทุกช่วงวัย มุ่งเน้นการยกระดับคุณภาพทุนมนุษย์ของประเทศ โดยพัฒนาคนให้เหมาะสมตามช่วงวัย เพื่อให้เติบโตอย่างมีคุณภาพ การหล่อหลอมให้คนไทยมีค่านิยมตามบรรทัดฐานที่ดีทางสังคม เป็นคนดี มีสุขภาวะที่ดี มีคุณธรรมจริยธรรม มีระเบียบวินัย และมีจิตสำนึกที่ดีต่อสังคมส่วนรวม การพัฒนาทักษะที่สอดคล้องกับความต้องการในตลาดแรงงานและทักษะที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตในศตวรรษที่ 21 ของคนในแต่ละช่วงวัยตามความเหมาะสม การเตรียมความพร้อมของกำลังคนด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีที่จะเปลี่ยนแปลงโลกในอนาคต ตลอดจนการยกระดับคุณภาพการศึกษาสู่ความเป็นเลิศ การสร้างเสริมให้คนมีสุขภาพที่ดี เน้นการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมทางสุขภาพและการลดปัจจัยเสี่ยงด้านสภาพแวดล้อมที่ส่งผลต่อสุขภาพ

2.4 การสร้างความเป็นธรรมและลดความเหลื่อมล้ำ ให้ความสำคัญกับการจัดบริการของรัฐที่มีคุณภาพทั้งด้านการศึกษา สาธารณสุข ให้กับผู้ที่ด้อยโอกาสและผู้ที่อยู่ในพื้นที่ห่างไกล การจัดสรรที่ดินทำกิน สนับสนุนในเรื่องการสร้างอาชีพ รายได้ และสนับสนุนการเพิ่มผลิตภาพผู้ด้อยโอกาส สตรี และผู้สูงอายุ รวมทั้งกระจายการจัดบริการภาครัฐให้มีความครอบคลุมและทั่วถึงทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ ตลอดจนสร้างชุมชนเข้มแข็งให้เป็นพลังร่วมทางสังคม เพื่อสนับสนุนการพัฒนา และพร้อมรับผลประโยชน์จากการพัฒนา โดยส่งเสริมการประกอบอาชีพของผู้ประกอบการระดับชุมชน การสนับสนุนศูนย์ฝึกอาชีพชุมชน ส่งเสริมให้ชุมชนจัดสวัสดิการและบริการในชุมชน และผลักดันกลไกการกระจายที่ดินทำกินและการบริหารจัดการที่ดินของชุมชน โดยมุ่งบรรลุเป้าหมายสำคัญในการยกระดับรายได้ประชากรกลุ่มร้อยละ 40 ที่มีรายได้ต่ำสุด

2.5 การปรับโครงสร้างการผลิตและการสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงของห่วงโซ่มูลค่า เน้นสร้างความเข้มแข็งให้กับปัจจัยพื้นฐาน ทุนทางเศรษฐกิจ ให้สนับสนุนการเพิ่มศักยภาพของฐานการผลิตและฐานรายได้เดิม และยกระดับห่วงโซ่มูลค่าด้วยการใช้เทคโนโลยีวิจัยและพัฒนา เพื่อสร้างนวัตกรรมการผลิตที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสอดคล้องกับความต้องการของตลาด รวมทั้งสร้างสังคมผู้ประกอบการให้มีทักษะการทำธุรกิจที่ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลอดจนพัฒนาพื้นที่ชายแดนที่มีศักยภาพและพื้นที่เศรษฐกิจใหม่ เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและขับเคลื่อนเศรษฐกิจเข้าสู่การเป็นประเทศรายได้สูงในอนาคต

2.6 การปรับระบบการผลิตการเกษตรให้สอดคล้องกับพันธกรณีในด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและศักยภาพของพื้นที่ เน้นการสร้างองค์ความรู้ทางวิชาการเกษตร วิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และนวัตกรรมแบบมีส่วนร่วม ที่เชื่อมโยงกับฐานทรัพยากรชีวภาพ (Bio-based) ในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้สินค้าเกษตรมีความปลอดภัย ไม่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนและสิ่งแวดล้อมของประเทศ การพัฒนาระบบเกษตรกรรมที่ยั่งยืน และการขยายโอกาสในการเข้าถึงพื้นที่ทำกินของเกษตรกร รวมทั้งส่งเสริมการรวมกลุ่มทางการเกษตรจากกิจการเจ้าของคนเดียวเป็นการประกอบการในลักษณะสหกรณ์ ห้างหุ้นส่วน และบริษัท เพื่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด

2.7 การเพิ่มศักยภาพฐานการผลิตและบริการเดิมที่มีศักยภาพในปัจจุบันให้ต่อยอดไปสู่ฐานการผลิตและบริการที่ใช้เทคโนโลยีที่เข้มข้นและมีนวัตกรรมมากขึ้น ควบคู่กับการวางรากฐานเพื่อสร้างและพัฒนาภาคการผลิตและบริการสำหรับอนาคต ทั้งในด้านการเตรียมศักยภาพคนและโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนสร้างกลไกและเครือข่ายความร่วมมือของธุรกิจในลักษณะคลัสเตอร์ (Cluster)

2.8 การส่งเสริมสร้างความเข้มแข็งของเศรษฐกิจกระแสใหม่ อาทิ เศรษฐกิจดิจิทัล เศรษฐกิจฐานชีวภาพ เศรษฐกิจเชิงสร้างสรรค์และวัฒนธรรม และการพัฒนาวิสาหกิจตั้งใหม่ (StartUp) และวิสาหกิจเพื่อสังคม รวมถึงการสร้างสังคมผู้ประกอบการเพื่อต่อยอดฐานการผลิตและบริการ

2.9 การสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจบริการและการท่องเที่ยวที่มีศักยภาพให้เติบโตและสนับสนุนภาคการผลิต เน้นการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดความสมดุลและยั่งยืนในการพัฒนาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่คำนึงถึงขีดความสามารถในการรองรับของระบบนิเวศและศักยภาพของพื้นที่ รวมทั้งการสร้างมูลค่าเพิ่มในอุตสาหกรรมกีฬาให้ครอบคลุมทุกมิติและครบวงจรทั้งการผลิตและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

2.10 การสร้างความเชื่อมโยงระหว่างภาคการผลิตเพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ ขยายฐานเศรษฐกิจให้กว้างขึ้น และต่อยอดห่วงโซ่การผลิตให้เข้มแข็งขึ้น โดยการเชื่อมโยงเครือข่ายการผลิตและนำผลการวิจัยและการพัฒนาที่เกี่ยวข้องมาใช้ประโยชน์ในการสร้างผลิตภัณฑ์เชิงพาณิชย์ที่หลากหลายและสอดคล้องกับความต้องการของตลาด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การพัฒนาความเชื่อมโยงด้านคมนาคมขนส่ง โลจิสติกส์ และโทรคมนาคม ในกรอบความร่วมมืออนุภูมิภาคภายใต้แผนงานของกรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจในอนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง กรอบความร่วมมือลุ่มแม่น้ำอิระวดี เจ้าพระยา แม่โขง กรอบความร่วมมือเขตเศรษฐกิจสามฝ่าย อินโดนีเซีย-มาเลเซีย-ไทย กรอบความร่วมมือความริเริ่มแห่งอ่าวเบงกอลสำหรับความร่วมมือหลากหลายสาขาทางวิชาการและเศรษฐกิจ กรอบความร่วมมือเพื่อพัฒนาชายแดนไทย-มาเลเซีย และภูมิภาคอาเซียน เพื่ออำนวยความสะดวกและลดต้นทุนด้านโลจิสติกส์

2.11 การพัฒนาวิสาหกิจขนาดย่อย ขนาดเล็กและขนาดกลาง วิสาหกิจชุมชนและวิสาหกิจเพื่อสังคม เพื่อขยายฐานการพัฒนาเศรษฐกิจฐานรากให้มีความครอบคลุมมากขึ้น เป็นการสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มต่างๆ ในสังคม โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการพัฒนาและส่งเสริมสังคมผู้ประกอบการเพื่อส่งเสริมผู้ประกอบการที่ผลิตได้และขายเป็น

2.12. การสร้างความมั่นคงของฐานทรัพยากรธรรมชาติและยกระดับคุณภาพสิ่งแวดล้อม เน้นการรักษาและฟื้นฟูฐานทรัพยากรธรรมชาติ เพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ สนับสนุนการเติบโตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของประชาชน เร่งแก้ไขปัญหามลพิษสิ่งแวดล้อมเพื่อลดมลพิษที่เกิดจากการผลิตและการบริโภค พัฒนาระบบบริหารจัดการที่โปร่งใส เป็นธรรม ส่งเสริมการผลิตและการบริโภคที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เร่งเตรียมความพร้อมในการลด การปล่อยก๊าซเรือนกระจก และเพิ่มขีดความสามารถในการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รวมทั้งบริหารจัดการเพื่อลดความเสี่ยงด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติ

2.13 การฟื้นฟูพื้นฐานด้านความมั่นคงที่เป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ ให้ความสำคัญกับการอยู่ร่วมกันในสังคมอย่างสันติของผู้มีความเห็นต่าง ทางความคิดและอุดมการณ์บนพื้นฐานของการปกครองระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ เป็นประมุข และการเตรียมการรับมือกับอาชญากรรมข้ามชาติ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศในระยะ 20 ปีข้างหน้า

2.14 การบริหารจัดการในภาครัฐ การป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบ และการสร้าง ธรรมาภิบาลในสังคมไทย ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมและพัฒนาธรรมาภิบาลในภาครัฐอย่างเป็น รูปธรรมทั้งด้านระบบการบริหารงานและบุคลากร มีการบริหารจัดการภาครัฐที่โปร่งใสที่มีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้อย่างเป็นธรรม และประชาชนมีส่วนร่วม มีการกระจายอำนาจและแบ่งภารกิจ รับผิดชอบที่เหมาะสมระหว่างส่วนกลาง ภูมิภาค และท้องถิ่น

2.15 การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบโลจิสติกส์ของประเทศเพื่อขยายขีด ความสามารถและพัฒนาคุณภาพการให้บริการเพื่อรองรับการขยายตัวของเมืองและพื้นที่เศรษฐกิจ หลัก และส่งเสริมการพัฒนาคุณภาพชีวิตของทุกกลุ่มในสังคม เน้นให้เกิดความเชื่อมโยงในอนุภูมิภาค และในอาเซียนอย่างเป็นระบบ โดยมีโครงข่ายเชื่อมโยงภายในประเทศที่สนับสนุนการพัฒนาพื้นที่ ตามแนวระเบียงเศรษฐกิจต่าง ๆ รวมทั้งพัฒนาระบบบริหารจัดการและการกำกับดูแลให้สอดคล้อง กับมาตรฐานสากล สร้างความเป็นธรรมในการเข้าถึงบริการพื้นฐานและการคุ้มครองผู้บริโภค นอกจากนี้ พัฒนาอุตสาหกรรมต่อเนื่องเพื่อสร้างโอกาสทางเศรษฐกิจให้กับประเทศ และการพัฒนา ผู้ประกอบการในสาขาโลจิสติกส์และหน่วยงานที่มีศักยภาพไปทำธุรกิจในต่างประเทศ

2.16. การพัฒนาภาคเมืองและพื้นที่เศรษฐกิจ เร่งดำเนินการในประเด็นท้าทาย ได้แก่ การสร้างความเข้มแข็งของฐานการผลิตและบริการเดิม และขยายฐานการผลิตและบริการใหม่ที่สร้าง รายได้สำหรับประชาชนในแต่ละภาค การพัฒนาเมืองให้เติบโตอย่างมีคุณภาพ การพัฒนาและฟื้นฟู พื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออกให้รองรับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมแห่งอนาคตอย่างมี สมดุล และการบริหารจัดการพื้นที่เศรษฐกิจชายแดนให้เจริญเติบโตและแข่งขันได้อย่างยั่งยืน รวมทั้ง การเพิ่มประสิทธิภาพกลไกการขับเคลื่อนการพัฒนาภาคและเมืองให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

2.17 การสร้างความร่วมมือระหว่างประเทศให้เข้มข้นและส่งผลต่อการพัฒนาอย่างเต็มที่ มุ่งเน้นผลักดันให้ความเชื่อมโยงด้านกฎ ระเบียบ และในเชิงสถาบันให้มีความคืบหน้าและชัดเจน ในระดับปฏิบัติการและในแต่ละจุดพื้นที่เชื่อมโยงระหว่างประเทศ ผลักดันการลดการใช้มาตรการที่ไม่ใช่มาตรการทางภาษี ควบคู่กับการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ต้องเชื่อมโยงเครือข่ายภายในประเทศ

และประเทศเพื่อนบ้าน รวมทั้งส่งเสริมบทบาทที่สร้างสรรค์ของไทยในกรอบความร่วมมือต่าง ๆ ในเวทีโลก และสนับสนุนการขับเคลื่อนการพัฒนาภายใต้กรอบเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs)

2.18 การส่งเสริมการลงทุนไทยในต่างประเทศ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาผู้ประกอบการให้สามารถพัฒนาธุรกิจร่วมกับประเทศเพื่อนบ้าน พัฒนาทรัพยากรมนุษย์ เทคโนโลยี และนวัตกรรม พัฒนาสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ และการสนับสนุนการดำเนินงานของสภาธุรกิจภายใต้กรอบความร่วมมือต่าง ๆ รวมทั้งสนับสนุนแหล่งเงินทุนและแหล่งข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับฐานการผลิตในต่างประเทศ

2.19 การปรับปรุงภาคการเงินของไทยให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นและให้สามารถแข่งขันได้ เร่งปรับปรุงกฎระเบียบในการกำกับดูแลภาคการเงินเพื่อสนับสนุนความสามารถในการแข่งขันและการให้บริการต่อผู้บริโภคและภาคธุรกิจเอกชนอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นธรรม รวมทั้งการกำกับดูแลที่สามารถป้องกันความเสี่ยงจากความเชื่อมโยงทางการเงินและกระแสการเคลื่อนย้ายของเงินทุนที่จะมีรูปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปและมีปริมาณธุรกรรมที่มากขึ้น ในขณะเดียวกัน สนับสนุนการนำเทคโนโลยีทางการเงินมาใช้อย่างเข้มข้น พัฒนาเครื่องมือทางการเงินเพื่อระดมทุนมาใช้สนับสนุนการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ ตลอดจนขยายการเข้าถึงบริการทางการเงินอย่างทั่วถึงในต้นทุนที่เหมาะสม

2.20 การปฏิรูปด้านการคลังและงบประมาณ ประกอบด้วย การขยายฐานภาษี การปรับระบบการจัดทำคำของบประมาณ การจัดสรรงบประมาณ การจัดทำงบประมาณบูรณาการทั้งเชิงประเด็นพัฒนาและเชิงพื้นที่ การติดตามและประเมินผลการใช้จ่ายงบประมาณ และกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม และลดความซ้ำซ้อนของสิทธิประโยชน์ด้านสวัสดิการสังคม รวมทั้งสร้างความยั่งยืนทางการคลังของระบบการคุ้มครองทางสังคม ได้แก่ การปรับปรุงระบบการออมเพื่อการเกษียณอายุ และการปรับปรุงระบบประกันสุขภาพ เพื่อลดภาระการพึ่งพารายได้จากรัฐบาล

3. แผนแม่บทกระทรวงพาณิชย์ พ.ศ. 2555-2564

วิสัยทัศน์ “เศรษฐกิจการค้าของประเทศไทยมีความก้าวหน้าอย่างมั่นคง เป็นธรรม ยั่งยืน และมีภูมิคุ้มกันต่อการเปลี่ยนแปลง เพื่อความอยู่ดี มีสุขของคนทั้งประเทศ”

พันธกิจ

1. การเสริมสร้างขีดความสามารถใหญ่ผู้ประกอบการและวิสาหกิจ บนฐานขององค์ความรู้ ความคิดสร้างสรรค์ นวัตกรรม และทุนวัฒนธรรม โดยคำนึงถึงมิติด้านสิ่งแวดล้อมและदानสังคม
2. การสร้างความเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจในภูมิภาคเพื่อเขาสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนและไปสู่วะเวทีโลก
3. การยกระดับประเทศเขาสู่เศรษฐกิจสร้างสรรมูลค่า โดยการใช้นวัตกรรม ความคิดสร้างสรรค์ การเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และการสร้างคุณธรรมกับสังคม
4. การสร้างสภาพแวดล้อมภายในประเทศที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจได้อย่างเป็นธรรม
5. การส่งเสริมและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางการค้าให้เป้นปัจจัยเกื้อหนุนในการลดต้นทุน เพิ่มคุณภาพ และสร้างสรรมูลค่าให้กับผู้ประกอบการ

เป้าหมายหลัก

1. ประชาชนมีความอยู่ดีมีสุข (Wellbeing)
2. ผู้ประกอบการมีความสามารถในการแข่งขันสูงและมีภูมิคุ้มกันต่อการเปลี่ยนแปลง
3. เศรษฐกิจการค้ามีความก้าวหน้าบนพื้นฐานของความสมดุลทั้งในมิติเศรษฐกิจ สังคม

สิ่งแวดล้อม

4. ประเทศยกระดับจากประเทศรายได้ปานกลางเข้าสู่ประเทศที่มีศักยภาพสูง (High Performance Country)

ยุทธศาสตร์ที่ 1 : การสร้างขีดความสามารถใหญ่ผู้ประกอบการและวิสาหกิจ (Smart Enterprise) สู่การเป็น Trading Nation แกนหลักของการขับเคลื่อนเศรษฐกิจและการค้าของประเทศคือภาคเอกชน การมุ่งสู่สังคมผู้ประกอบการ ภาครัฐจำเป็นต้องส่งเสริมการสร้างจิตสำนึกในการเป็นผู้ประกอบการ (Entrepreneurship) ให้กับบุคลากรในประเทศทั้งนักศึกษาและประชาชนโดยทั่วไปให้มีความต้องการประกอบธุรกิจ นอกจากนั้น ในส่วนของภาคธุรกิจที่ประกอบกิจการอยู่แล้ว กระทรวงพาณิชย์จะต้องมีบทบาทสำคัญในการสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันในทุกมิติให้กับผู้ประกอบการและวิสาหกิจ โดยเฉพาะการยกระดับศักยภาพให้กับวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ผ่านการสร้างความเข้มแข็งให้ SMEs นับตั้งแต่บ่มเพาะผู้เริ่มต้นประกอบกิจการเพิ่มช่องทางการประกอบธุรกิจ (Mode of Entry) เช่น Franchising การรวมทุน (Ventures) การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ และการเติมเต็มศักยภาพให้กับธุรกิจที่มีความพร้อมผ่านการส่งเสริมผู้ประกอบการให้เชื่อมต่อกับห่วงโซ่มูลค่าโลกและภูมิภาค (Global/Regional Values Chain) และส่งเสริมภาคธุรกิจให้สามารถได้ประโยชน์สูงสุดจากการเชื่อมโยงที่แน่นแฟ้นขึ้นกับอาเซียนและเอเชียที่มีแนวโน้มเติบโตในทศวรรษหน้า โดยมุ่งการพัฒนาประเทศสู่การเป็น Trading Nation

ยุทธศาสตร์ที่ 2 : การใช้อาเซียนเป็นฐานไปสู่เวทีโลก (ASEAN One) ประเทศกลุ่มพัฒนาแล้ว เช่น กลุ่ม G3 ยังคงเป็นกลุ่มประเทศที่มีขนาดเศรษฐกิจขนาดใหญ่ที่สุดในโลก อย่างไรก็ตามโครงสร้างเศรษฐกิจและการค้ากำลังปรับตำแหน่งจากตะวันตกสู่ตะวันออกมากขึ้น ในทศวรรษหน้าภูมิภาคเอเชียจะทวีความสำคัญมากยิ่งขึ้น นำโดยประเทศจีนและอินเดีย โดยปัจจุบันประเทศไทยและอาเซียนมีความสัมพันธ์กับภูมิภาคเอเชียผ่านความตกลงทางการค้าหลายฉบับ ในการใช้ประโยชน์จากตลาดของอาเซียน ทั้งหมดคือตลาดภายในของประเทศไทย (Domestic Market) เพื่อขยายมุมมองให้กับผู้ประกอบการว่าขนาดตลาดไม่จำเป็นต้องจำกัดอยู่เฉพาะประเทศไทย โดยใช้ประโยชน์จากอาเซียนที่มีประชากรเกือบ 600 ล้านคน มีมูลค่าการค้าระหว่างกันสูงกว่าไทย 6 เท่า และมีนักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวถึง 65 ล้านคน ประเทศไทยจะต้องมีบทบาทนำในอาเซียนในการเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนที่แน่นแฟ้นมากขึ้น (Deep Integration) กับเอเชีย ผู้ประกอบการไทยที่มีความพร้อมจะต้องก้าวออกไปมีบทบาทในการทำธุรกิจอาเซียนและเอเชียมากขึ้นทั้งผ่านการค้าชายแดน การส่งออก และการเข้าไปลงทุน (Internationalization) และการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรของอาเซียน ตลอดจนการรับการลงทุน (Internalization) อย่างบูรณาการ เพื่อใช้ประโยชน์สูงสุดจากพื้นที่ศักยภาพที่กำลังเติบโต นอกจากนี้ ในทศวรรษหน้ามีแนวโน้มการเติบโตของตลาดใหม่ที่มีศักยภาพในภูมิภาคอื่น ๆ

เช่น ตะวันออกกลาง ยุโรปกลางและตะวันออก และแอฟริกาใต้ ซึ่งเป็นกลุ่มภูมิภาคที่มีอัตราการเติบโตสูงสุดในทศวรรษที่แล้ว รองจากเอเชีย ประเทศไทยจะต้องศึกษาถึงโอกาสในภูมิภาคเหล่านี้และใช้ประโยชน์จากการเข้าไปเป็นผู้เล่นก่อนในภูมิภาคดังกล่าว

ยุทธศาสตร์ที่ 3 : การยกระดับประเทศเข้าสู่เศรษฐกิจสร้างสรรค์มูลค่า (Value Creation Economy) การก้าวข้ามกับดักของประเทศรายได้ปานกลาง (Middle Income Trap) เป็นความท้าทายหลักประการสำคัญของประเทศไทย โดยในช่วงแรกของการพัฒนาประเทศ สามารถใช้ทรัพยากรราคาถูกผลิตและขายสินค้าในตลาดโลก แต่เมื่อประเทศพัฒนามากขึ้น ค่าจ้างแรงงานเพิ่มสูงขึ้น ประเทศจำเป็นต้องก้าวขึ้นไปผลิตสินค้าที่มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น (Value Creation) เพื่อรักษาและเพิ่มระดับมาตรฐานการดำรงชีพของคนในประเทศ โดยสินค้าจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นได้โดยผ่าน 2 ช่องทางหลัก คือ การยกระดับการผลิตและการค้าสินค้าในห่วงโซ่มูลค่าที่มีมูลค่าสูงขึ้น เช่น ในด้านต้นน้ำที่เกี่ยวกับการออกแบบ การวิจัยและการพัฒนานวัตกรรม การใช้ความคิดสร้างสรรค์ หรือในด้านปลายน้ำในด้านการตลาด ช่องทางการจัดจำหน่าย เป็นต้น รวมทั้งการยกระดับมาตรฐานสินค้าและบริการในประเทศอย่างต่อเนื่อง อีกช่องทางคือการยกระดับผลิตภาพการผลิต (Productivity) ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดระดับรายได้ของประเทศในระยะยาว การยกระดับผลิตภาพการผลิตทำได้โดยการยกระดับเทคโนโลยีการใช้เครื่องจักร การยกระดับทักษะของแรงงาน เป็นต้น นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศยังเป็นบริบทที่สำคัญในอนาคตที่ส่งผลกระทบต่อทุกประเทศในโลกอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทำให้ประชาคมโลกตระหนักมากขึ้นในการให้ความสำคัญกับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม ผู้บริโภคทั่วโลกต่างตื่นตัวในการให้ความสำคัญกับสินค้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ซึ่งทำให้ผู้ผลิตต้องปรับตัวตลอดกระบวนการผลิตในห่วงโซ่อุปทาน ในขณะเดียวกันภาครัฐมีการกำหนดมาตรฐานสินค้าทั้งในลักษณะมาตรฐานบังคับหรือมาตรฐานสมัครใจให้สินค้าและบริการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น หรือแม้แต่ภาคเอกชนในหลายประเทศ เช่น สหภาพยุโรปก็ได้กำหนดมาตรฐานสินค้าของตนเองเพื่อบังคับกับซัพพลายเออร์เพื่อคัดให้เฉพาะซัพพลายเออร์ที่ได้มาตรฐานของตนเท่านั้น ผนวกกับกระแสการคาวอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม ทำให้มาตรฐานต่าง ๆ ใดรวมประเด็นด้านสังคม เช่น แรงงาน สิทธิมนุษยชน ความเปราะบาง เขาไปในสินค้าและบริการด้วย ดังนั้น แนวโน้มการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Going Green) และแนวโน้มการค้าที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อสังคม เป็นปัจจัยสำคัญที่กำหนดบริบทการค้าโลกในทศวรรษหน้า ดังนั้น สินค้าจำพวกเกษตรหรือผักอินทรีย์ การท่องเที่ยวที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Tourism) สินค้าอุตสาหกรรมที่ปล่อยของเสียต่ำ (Near Zero Waste) สินค้าที่ปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์ต่ำ (Low Carbon Emission) ยานยนต์ที่ใช้เชื้อเพลิงสะอาด สินค้าที่รับผิดชอบต่อสังคมและแรงงาน เป็นต้น จึงกลายเป็นอนาคตของสินค้าที่น่าจะได้รับความนิยมมากขึ้นในอนาคต

ยุทธศาสตร์ที่ 4 : การสร้างสภาพแวดล้อมภายในประเทศที่เอื้อต่อการแข่งขันและเป็นธรรม (Pro Competitive Environment) การเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการจะต้องทำควบคู่ไปกับการสร้างสภาพแวดล้อมภายในประเทศที่เอื้อต่อการค้าที่เป็นธรรม (Level Playing Field) เพื่อให้ผู้ประกอบการ โดยเฉพาะ SMEs แข่งขันบนพื้นฐานของการไม่ถูกเอารัดเอาเปรียบจากพฤติกรรมการค้าที่ไม่เป็นธรรมทั้งภายในประเทศและจากผู้ประกอบการต่างประเทศ

ในขณะที่ประเทศไทยกำลังมีการเปิดตลาดมากขึ้น โดยเฉพาะการเข้าสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างประเทศสามารถเข้ามาประกอบธุรกิจในประเทศไทยได้สะดวกมากขึ้น ดังนั้น นโยบายพาณิชย์จะต้องให้ความสำคัญกับการสร้างการแข่งขันที่เป็นธรรมกับทุกฝ่ายเพื่อป้องกันการผูกขาดและการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม ทั้งเพื่อคุ้มครองผู้ประกอบการและผู้บริโภคในประเทศ

ยุทธศาสตร์ที่ 5 : การส่งเสริมและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางการค้า (New Trade Infrastructure) โครงสร้างพื้นฐานทางการค้า (Trade Infrastructure) ประกอบด้วย บริการขนส่ง บริการสื่อสาร และเทคโนโลยีสารสนเทศ บริการการเงินและบริการประกันภัย การวิจัยและพัฒนา และทรัพย์สินทางปัญญา ซึ่งโครงสร้างพื้นฐานทางการค้าเหล่านี้เป็นปัจจัยสำคัญในการช่วยอำนวยความสะดวกให้กับการค้า ลดต้นทุนให้กับผู้ประกอบการ ป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนต่าง ๆ เพิ่มช่องทางนวัตกรรมและเครื่องมือการส่งผ่านสินค้าใหม่ ๆ เช่น การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ การพาณิชย์ผ่านทางโทรศัพท์เคลื่อนที่ การใช้ประโยชน์จากสื่อสังคม (Social Media) เป็นต้น กระทรวงพาณิชย์จึงควรมีบทบาทสำคัญในการเป็นเจ้าภาพรวมในการดูแลและบูรณาการนโยบายที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างพื้นฐานทางการค้าเพื่อให้องค์กรที่เกี่ยวข้องของมีนโยบายสอดคล้องกับการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการ พัฒนารัฐกิจบริการที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานทางการค้าต่าง ๆ เช่น Logistic Service และ E-Commerce พร้อมทั้งผลักดันให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคให้ความสำคัญกับทรัพย์สินทางปัญญา การยกระดับการอำนวยความสะดวกในด้านการคุ้มครองทรัพย์สินทางปัญญา และการบังคับใช้กฎหมาย ตลอดจนพัฒนาและปรับปรุงกฎหมายทางการค้าให้ทันสมัยอยู่เสมอ

4. แนวคิดหลักของการพัฒนาเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

การกำหนดพื้นที่เฉพาะเพื่อประโยชน์ทางด้านการค้าและการลงทุนในกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กำหนด เพื่อกระจายความเจริญไปสู่พื้นที่ต่าง ๆ ไม่ให้เกิดการกระจุกตัวของเศรษฐกิจเฉพาะพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง โดยพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zones: SEZs) จะได้รับการอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ ทั้งในด้านสิทธิพิเศษทางด้านภาษีหรือการส่งเสริมการลงทุนเพื่อดึงดูดให้เกิดการลงทุนจากภาคเอกชนทั้งในและต่างประเทศ เป้าหมายหลักของ SEZs เพื่อกระตุ้นการเติบโตทางเศรษฐกิจในการสร้างรายได้ รวมถึงการสร้างงานและการยกระดับแรงงานให้มีทักษะผ่านการถ่ายทอดเทคโนโลยีจากชาวต่างชาติที่เข้ามาลงทุน การพัฒนา SEZs เริ่มต้นในช่วงทศวรรษที่ 70 ในแถบภูมิภาคเอเชียตะวันออกและลาตินอเมริกา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศที่กำลังพัฒนา เพื่อดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศในภาคการผลิตแบบดั้งเดิม (Traditional Industry) ที่ใช้แรงงานเข้มข้น ผลจากการพัฒนา SEZs ในภูมิภาคดังกล่าวก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายในด้านการค้าและการลงทุนในประเทศเหล่านั้น ก่อให้เกิดแนวโน้มการส่งออกที่สร้างรายได้เข้าประเทศเป็นจำนวนมาก ข้อมูลจากองค์การแรงงานระหว่างประเทศ (International Labour Organization: ILO) พบว่า SEZs ขยายตัวจาก 176 แห่งใน 47 ประเทศจาก พ.ศ. 2529 เป็นกว่า 3,500 แห่งใน 130 ประเทศในปีพ.ศ. 2549 โดยลักษณะของ SEZs ได้มีการเปลี่ยนแปลงมาโดยตลอด ซึ่งในหลักการแล้ว เป้าหมายการจัดตั้งเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ แบ่งออกเป็น 3 ประการหลัก คือ 1. เพื่อดึงดูดให้เกิดการสร้างงานในเขตเศรษฐกิจ 2. สร้างความยั่งยืนทางเศรษฐกิจ อันก่อให้เกิดรูปแบบ

เชิงบวกในด้านเศรษฐกิจ โดยการลงทุนและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ปฏิรูปเศรษฐกิจ เป็นต้น 3. สร้างความมั่นใจทางเศรษฐกิจ อันเป็นเครื่องมือที่ก่อให้เกิดความยั่งยืน โดยอาศัยกลไกความร่วมมือจากหน่วยงานทุกภาคส่วน อย่างไรก็ตาม ไม่มีทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์หรือการคำนวณที่ตายตัวเกี่ยวกับเรื่องเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จะเห็นได้ว่าแนวคิดของการพัฒนาเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษของประเทศหนึ่งอาจไม่สามารถใช้ได้กับอีกประเทศ อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานของเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษในประเทศต่าง ๆ มีแกน (Core) ที่สำคัญร่วมกันในทุกประเทศคือ “Public Sector–Led Models” หรือแนวคิดที่รัฐเป็นแกนนำหลักในการพัฒนา แม้ทุกประเทศจะใช้แนวคิดนี้ แต่การที่แต่ละประเทศจะประสบความสำเร็จได้นั้นต้องอาศัยความร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชน การกำหนดพื้นที่ SEZs เช่นเดียวกันทั้งที่เป็นรูปแบบจำกัดอยู่ในประเทศหรือชายแดนระหว่างประเทศ ภายใต้คำจำกัดความนั้น อาจแบ่งออกได้เป็น 4 ประเภท คือ 1. เป็นพื้นที่ที่ดึงดูดการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ (Foreign Direct Investment: FDI) โดย SEZs นี้ จะเห็นตัวอย่างชัดเจนในประเทศจีนที่จัดพื้นที่สำหรับ FDI โดยเฉพาะ 2. เป็นพื้นที่ในการสร้างงาน เพื่อบรรเทาปัญหาการว่างงาน ตัวอย่างของพื้นที่ SEZs นี้ ได้แก่ ประเทศตุนิเซีย และโดมินิกัน เป็นต้น 3. เป็นพื้นที่สนับสนุนยุทธศาสตร์การปฏิรูปเศรษฐกิจที่อนุญาตให้มีการพัฒนาและการส่งออกอย่างไม่จำกัดรูปแบบ โดยตัวอย่างของพื้นที่ SEZs นี้ ได้แก่ ประเทศเกาหลีใต้ หมู่เกาะมอริเชียส และไต้หวัน เป็นต้น 4. เป็นพื้นที่ทดลองนโยบายและแนวทางสำหรับการพัฒนาประเทศแบบใหม่ ตัวอย่างของพื้นที่ SEZs นี้ ได้แก่ ประเทศจีนที่ใช้พื้นที่ SEZs ทำการทดลองนโยบายต่าง ๆ อาทิ FDI กฎหมาย ผังเมือง แรงงาน เพื่อปรับใช้กับเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศ

ประเทศไทยมีการจัดตั้งรูปแบบเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษมาเป็นเวลานานแล้ว เพียงแต่รูปแบบ SEZs อยู่ในลักษณะของพื้นที่อุตสาหกรรมหรือนิคมอุตสาหกรรม ยกตัวอย่างเช่น นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังที่เป็นรูปแบบของเขตอุตสาหกรรมส่งออก (Export Processing Zone : EPZ3) เป็นต้น หากพิจารณารูปแบบ SEZs ของประเทศไทยจะเห็นได้ว่าส่วนใหญ่เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ให้ความสำคัญต่อการส่งออก อยู่ในพื้นที่ที่มีการคมนาคมที่สะดวก ทั้งทางถนน ทางอากาศ หรือทางน้ำ อยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบที่สำคัญ สำหรับการจัดตั้งพื้นที่ SEZs บริเวณชายแดน มีวัตถุประสงค์หลักคือเพื่อเชื่อมโยงเศรษฐกิจระหว่างกัน โดยมีการกำหนดจัดตั้งพื้นที่ SEZs เริ่มต้นขึ้นจากการผลักดันของธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชีย (Asian Development Bank: ADB) อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากกลยุทธ์ส่งเสริมการใช้ประโยชน์จากโครงการระเบียงเศรษฐกิจ (Economic Corridors) โดย ADB ได้บรรจุแผนการพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษไว้เป็นแผนปฏิบัติการ (Action Plan) เพื่อการเปลี่ยนระเบียบการขนส่ง (Transport Corridors) ให้เป็นระเบียงเศรษฐกิจเพื่อเชื่อมโยงเศรษฐกิจเข้าไว้ด้วยกัน

ในแต่ละประเทศแต่ละพื้นที่มีคำเรียกเขตเศรษฐกิจพิเศษแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าจะให้ความสำคัญกับการประกอบกิจกรรมประเภทใด และที่สำคัญเศรษฐกิจพิเศษไม่ได้จำกัดเฉพาะประเภทของเขตประกอบการอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่จะครอบคลุมถึงเขตเศรษฐกิจพิเศษทางการค้า การบริการ การท่องเที่ยว หรือการเกษตร วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจ เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้มีการลงทุนภายในประเทศ โดยมีรูปแบบการบริหารและให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ลงทุน

ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยมีกฎเกณฑ์แตกต่างไปจากกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับปกติ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ ทั้งสิทธิประโยชน์ จัดตั้งศูนย์บริการแบบเบ็ดเสร็จ (One-stop Service) การผ่อนปรนใช้แรงงานต่างด้าว และการทำธุรกรรมการเงินต่างประเทศ การลงทุน การผลิต โดยเฉพาะการเชื่อมโยงอุตสาหกรรมชนบทและรัฐวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมเข้าสู่ตลาดระดับภาคและประเทศ นำไปสู่การจ้างงาน ลดปัญหาการว่างงานและเพิ่มรายได้ และการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ จะช่วยทำให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิต สภาพแวดล้อมชุมชนดีขึ้น

ความหมายของเขตเศรษฐกิจพิเศษได้มีนักวิชาการให้ความหมายของเขตเศรษฐกิจพิเศษไว้ดังนี้

เขตเศรษฐกิจพิเศษ หมายถึง พื้นที่แห่งหนึ่งแห่งใดที่ได้รับการกำหนดและพัฒนาขึ้นมาภายใต้กฎหมายและการบริหารกิจการในลักษณะเฉพาะ ซึ่งภายในเขตเศรษฐกิจพิเศษดังกล่าวนั้นจะมีการปรับปรุงลักษณะทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดความพร้อมที่จะรองรับการลงทุนจากต่างประเทศ เช่น การให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี การอำนวยความสะดวกในการดำเนินกิจการและบริการขั้นพื้นฐานต่าง ๆ ตั้งแต่ระบบขนส่ง ระบบไฟฟ้า ระบบประปา นอกจากนี้ ยังจัดให้มีกิจการสนับสนุนและกิจการต่อเนื่อง ได้แก่ การจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม สุขอนามัย และพัฒนาคุณภาพชีวิตชุมชน เป็นต้น ซึ่งการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษดังกล่าวนี้ ถือเป็นการพัฒนาเศรษฐกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคมท้องถิ่นนั้นให้มีความเจริญมากยิ่งขึ้น

เขตเศรษฐกิจพิเศษ หมายถึงเขตพื้นที่ที่จัดตั้งขึ้นเป็นการเฉพาะตามกฎหมายเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริม สนับสนุน และอำนวยความสะดวก รวมทั้งให้สิทธิพิเศษบางประการในการดำเนินกิจการต่าง ๆ เช่น การอุตสาหกรรม การพาณิชย์กรรม การบริการ หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม การพาณิชย์กรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่เศรษฐกิจของประเทศได้รับอยู่แล้วตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน ได้แก่ การส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 การนิคมอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และเขตปลอดอากรตามพระราชบัญญัติศุลกากร พ.ศ. 2496

การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษควรออกเป็นพระราชบัญญัติเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 และพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 โดยการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติศุลกากร พ.ศ. 2496 เพิ่มบทบัญญัติในหมวด 10 ตรี “เขตเศรษฐกิจพิเศษ” การจัดตั้งให้ออกเป็นประกาศกระทรวงการคลังโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีและผู้ประกอบการในเขตดังกล่าวได้รับสิทธิประโยชน์เช่นเดียวกับผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และผู้ประกอบการในเขตปลอดอากรตามพระราชบัญญัติศุลกากร พ.ศ. 2469

“เขตเศรษฐกิจพิเศษ” เป็นที่รู้จักของคนไทยมานานพอสมควร แต่หากถามว่าลักษณะใดจึงเรียกว่าเขตเศรษฐกิจพิเศษ จะได้รับคำตอบที่หลากหลายและแตกต่างกันออกไป สิ่งที่เราเรียกว่าพิเศษ

ในที่นี้ หมายถึง การได้รับสิทธิพิเศษทางด้านต่าง ๆ ที่เอื้อต่อการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นสิทธิพิเศษทางภาษีอากร การส่งเสริมการลงทุน ความพร้อมของปัจจัยการผลิต การอำนวยความสะดวกในการดำเนินธุรกรรมและบริการพื้นฐานต่าง ๆ ตั้งแต่ระบบขนส่ง ไฟฟ้า ประปา ฯลฯ และจะมีคำเรียกเฉพาะที่แตกต่างกันออกไป เช่น เขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone) เขตอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก (Export Processing Zone) คลังสินค้าทัณฑ์บน (Bonded Warehouse) และเขตเศรษฐกิจพิเศษชายแดน (Special Border Economic Zone) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าจะให้ความสำคัญกับการประกอบกิจกรรมประเภทใด หรือคำใดจะเป็นที่น่าดึงดูดนักลงทุนมากที่สุด

กล่าวโดยสรุป เขตเศรษฐกิจพิเศษ คือ เขตพื้นที่ที่จัดตั้งขึ้นเป็นการเฉพาะตามกฎหมายเพื่อประโยชน์ในการส่งเสริม สนับสนุน และอำนวยความสะดวก รวมทั้งให้สิทธิพิเศษบางประการในการดำเนินกิจการต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่เศรษฐกิจของประเทศ

รูปแบบของเขตเศรษฐกิจพิเศษ

การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษอาจจัดตั้งได้หลายรูปแบบเพื่อสร้างแรงจูงใจให้กับนักลงทุน โดยการให้สิทธิประโยชน์และกำหนดเงื่อนไขในการประกอบการ เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ รูปแบบของเขตเศรษฐกิจพิเศษที่ประเทศต่าง ๆ นำมาใช้ได้แก่

1. เขตการค้าเสรี (Free Trade Area: FTA)

เขตการค้าเสรี หมายถึง การรวมกลุ่มเศรษฐกิจโดยมีเป้าหมายในการลดภาษีศุลกากรระหว่างกันภายในกลุ่มลงให้เหลือน้อยที่สุดหรือเป็นศูนย์เปอร์เซ็นต์ และใช้อัตราภาษีปกติที่สูงกว่ากับนอกกลุ่มเขตการค้าเสรี ในปัจจุบัน ได้แก่ NAFTA และ AFTA

2. เขตอุตสาหกรรมเสรี (Free Industrial Zone)

เขตอุตสาหกรรมเสรี หมายถึง พื้นที่ที่บริษัทภายในประเทศหรือบริษัทต่างชาติจัดตั้งขึ้นเพื่อผลิตสินค้าหรือบริการเพื่อแข่งขันกับตลาดต่างประเทศ โดยมีมาตรการจูงใจเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ทางด้านภาษี

3. เขตปลอดภาษี (Free Trade Zone)

เขตปลอดภาษี หมายถึง อาณาบริเวณที่อยู่ใกล้ท่าเรือหรือท่าอากาศยานที่อนุญาตให้นำเข้าโดยไม่ต้องเสียภาษีนำเข้า ทั้งนี้ อาจเป็นการนำเข้าเพื่อส่งไปยังประเทศที่สาม หรือนำเข้าเพื่อใช้ในการผลิตสินค้าสำหรับส่งออกตามที่กฎหมายกำหนด จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการผลิตสินค้าของประเทศนั้น ๆ ให้สามารถส่งออกไปขายแข่งกับตลาดโลกได้มากขึ้น

4. เขตการค้าชายแดนเสรี

เขตการค้าชายแดนเสรี หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรมเกษตรแปรรูปหรืออุตสาหกรรมส่งเสริม สำหรับประเทศไทยในปัจจุบันมีโครงการนำร่อง 3 พื้นที่เกี่ยวกับการค้าชายแดนเสรี ได้แก่ อำเภอแม่สายและอำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย และอำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา

5. เขตพัฒนาการส่งออก (แปรรูป)

เขตพัฒนาการส่งออก (แปรรูป) ในประเทศไทย เช่น อุตสาหกรรมเกษตรแปรรูป หมายถึง

5.1 อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการนำวัตถุดิบด้านการเกษตร การประมงจากต่างประเทศ เข้ามาสู่ประเทศไทย เพื่อทำการแปรรูปในเขตเศรษฐกิจพิเศษเพื่อจำหน่ายผลิตภัณฑ์ในประเทศไทย

5.2 อุตสาหกรรมเกี่ยวกับการนำวัตถุดิบด้านการเกษตรภายในประเทศมาทำการแปรรูปในเขตเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อส่งออกจำหน่ายผลิตภัณฑ์ไปยังต่างประเทศ

แนวความคิดเกี่ยวกับเขตเศรษฐกิจพิเศษมีวัตถุประสงค์หลักในการกระจายการพัฒนาไปสู่พื้นที่ต่าง ๆ เพื่อมิให้การพัฒนากระจุกตัวเฉพาะในเมืองใหญ่ โดยใช้กิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลายเป็นตัวนำในการพัฒนา ซึ่งนอกจากจะช่วยกระจายการพัฒนาไปสู่พื้นที่เฉพาะที่ได้รับ การจัดตั้งเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษอันเป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่เฉพาะและพื้นที่ใกล้เคียงโดยตรงแล้ว ยังเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและศักยภาพในการแข่งขันของประเทศในเวทีการค้าโลกอีกด้วย

ประเทศที่พัฒนาแล้วและประเทศในกลุ่ม OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) ไม่มีแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เฉพาะเพื่อประโยชน์ในการกระตุ้นเศรษฐกิจ แต่จะเน้น “การพัฒนากระบวนการให้บริการทั้งระบบ” โดยการลดกฎระเบียบและขั้นตอนที่ไม่จำเป็น (Deregulations) มีการจัดเก็บข้อมูลด้านต่าง ๆ ในฐานข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์อย่างเป็นระบบและบูรณาการข้อมูลของหน่วยงานต่าง ๆ เข้าด้วยกันเพื่อให้บริการในลักษณะของศูนย์บริการร่วม (Service Center) รวมทั้งมีการนำระบบเครือข่ายสารสนเทศ (Information Technology) มาใช้ในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องแก่ผู้รับบริการและในการให้บริการต่าง ๆ ซึ่งทำให้ผู้รับบริการใช้บริการได้อย่างรวดเร็ว โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ โดยมีการพัฒนาระบบการให้บริการเช่นนี้มาตั้งแต่ทศวรรษที่ 1970 แล้ว

กรณีสหภาพยุโรป (European Union: EU) นั้น ถูกลูก Free Trans-bordering of Goods, Labor and Capital ประเทศสมาชิกจึงไม่มีการพัฒนาพื้นที่พิเศษขึ้นเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ และเน้นการพัฒนากระบวนการให้บริการทั้งระบบเช่นเดียวกับประเทศในกลุ่ม OECD หากประเทศที่จะเข้าเป็นสมาชิกใหม่มีการตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษอยู่เดิมก็ต้องยกเลิก (ซึ่งทำให้โปแลนด์ต้องยุบเลิกเขตเศรษฐกิจพิเศษทั้งหมดและหันมาพัฒนาระบบการให้บริการทั้งระบบตามที่ EU กำหนดก่อนที่จะเข้าเป็นสมาชิกของสหภาพยุโรป)

สำหรับประเทศที่นำแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เฉพาะเพื่อประโยชน์ในการกระตุ้นเศรษฐกิจ มาปรับใช้นั้นเป็นประเทศที่กำลังพัฒนาทั้งสิ้น เนื่องจากโครงสร้างทางการเมืองการปกครองของประเทศเหล่านี้ไม่เอื้อต่อการพัฒนาระบบการให้บริการทั้งระบบในคราวเดียวกัน หรือหากจะทำให้สำเร็จต้องใช้เวลาในการดำเนินการหลายสิบปีซึ่งไม่ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งโลกในยุคไร้พรมแดน ประเทศเหล่านี้จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนาพื้นที่เฉพาะก่อน อันจะทำให้การพัฒนาระบบการให้บริการกระจายไปตามส่วนต่าง ๆ ของประเทศในระยะเวลาต่อไป

สาธารณรัฐประชาชนจีนเป็นประเทศแรก que พัฒนาและประยุกต์ใช้แนวคิดเขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยกำหนดพื้นที่เป้าหมายที่รัฐลงทุนด้านการจัดทำผังเมืองที่เหมาะสม การจัดหาสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการและอยู่อาศัยอย่างครบถ้วนสมบูรณ์ รวมทั้งนำระบบการให้บริการที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพของประเทศตะวันตกมาประยุกต์ใช้ในพื้นที่เป้าหมาย โดยเน้นการให้บริการ

จุดเดียวเบ็ดเสร็จภายในเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ยังสร้างเงื่อนไขอื่นที่กระตุ้นให้นักลงทุน (โดยเฉพาะอย่างยิ่งนักลงทุนต่างประเทศ) เข้ามาลงทุนในพื้นที่เป้าหมายด้วย เช่น การให้สิทธิพิเศษด้านภาษีอากร การส่งเงินตราต่างประเทศเข้าออกในเขตเศรษฐกิจพิเศษ การให้สิทธิพิเศษในการเข้ามาทำงานของแรงงานผู้มีประสบการณ์ เป็นต้น เมื่อประกอบกับเงินเป็นตลาดการค้าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในโลก โดยมีผู้บริโภคกว่าหนึ่งพันล้านคน ทั้งยังมีแรงงานราคาต่ำมาก จึงทำให้เขตเศรษฐกิจพิเศษของจีนเป็นที่สนใจของนักลงทุนต่างประเทศและประสบความสำเร็จอย่างงดงาม ประเทศที่กำลังพัฒนาหลายประเทศได้นำแนวคิดเกี่ยวกับเขตเศรษฐกิจพิเศษไปปรับใช้และจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษของตนขึ้น เช่น จอร์แดน รัฐดูไบ (สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์) อิหร่าน เป็นต้น และเขตเศรษฐกิจพิเศษเป็นส่วนสำคัญที่ทำให้ประเทศเหล่านี้ประสบความสำเร็จ แม้ในปัจจุบันอินเดียและเกาหลีใต้ ซึ่งเป็นประเทศเสรีประชาธิปไตย ก็ได้นำแนวคิดเขตเศรษฐกิจพิเศษไปประยุกต์ใช้แล้ว แต่อาจเรียกชื่อแตกต่างกันไป เช่น Special Economic Zone, Free Economic Zone, Free Zone

กล่าวโดยสรุปแล้ว เขตเศรษฐกิจพิเศษมีสาระสำคัญ 3 ประการ คือ

1. เขตเศรษฐกิจพิเศษไม่มีการจำกัดประเภทของธุรกิจ โดยนอกจากการอุตสาหกรรมแล้ว ผู้ประกอบการภายในเขตเศรษฐกิจพิเศษยังสามารถประกอบธุรกิจการเกษตร การปศุสัตว์ การประมง การท่องเที่ยว การขนส่ง การเคหะและการก่อสร้าง การวิจัย และการผลิตที่ต้องใช้เทคโนโลยีระดับสูง ตลอดจนการค้าและบริการด้วย

2. ผู้อาศัยและผู้ประกอบธุรกิจในเขตเศรษฐกิจพิเศษจะต้องได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีอากร

3. องค์กรบริหารเขตเศรษฐกิจพิเศษจะต้องมีอำนาจอำนวยความสะดวกและให้บริการแก่ผู้ประกอบการและผู้อาศัยในเขตเศรษฐกิจพิเศษทุกเรื่อง เพื่อให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

แนวคิดเศรษฐกิจพิเศษเพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนได้ปรากฏเป็นนโยบายในการดำเนินงานอย่างจริงจังในสมัยการปกครองของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) เมื่อที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (กนพ.) ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2557 ได้ให้ความเห็นชอบพื้นที่ที่มีศักยภาพเหมาะสมในการจัดตั้งเป็นเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษระยะแรกของไทยใน 5 พื้นที่ชายแดน เพื่อให้สามารถก้าวเข้าสู่ประชาคมอาเซียนได้อย่างสมบูรณ์ในปี 2558 ได้แก่

1. แม่สอด 2. อรัญประเทศ 3. ตราด 4. มุกดาหาร 5. สะเดา (ด้านศุลกากรสะเดาและป่าดงเบขาร์) โดยเน้นการตอบสนองต่อเป้าหมายการพัฒนาทั้งในด้านเศรษฐกิจและความมั่นคงของประเทศในการเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน เพิ่มการจ้างงาน และสร้างความเป็นอยู่ที่ดีให้ประชาชน แก้ปัญหาแรงงานต่างด้าวลักลอบเข้ามายังพื้นที่ตอนใน ปัญหาการลักลอบนำเข้าสินค้าเกษตรผิดกฎหมายจากประเทศเพื่อนบ้าน และปัญหาความแออัดบริเวณด้านชายแดน อีกทั้งที่ประชุม กนพ. ได้เห็นชอบหลักเกณฑ์และวิธีการสนับสนุนการจัดตั้งเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ 4 เรื่อง ได้แก่ 1. สิทธิประโยชน์สำหรับการลงทุน 2. การให้บริการจุดเดียวแบบเบ็ดเสร็จ 3. มาตรการสนับสนุนการใช้แรงงานต่างด้าว และ 4. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและด้านศุลกากรในพื้นที่เพื่อให้สามารถรองรับกิจกรรมในพื้นที่

เขตเศรษฐกิจพิเศษและเชื่อมโยงในภูมิภาคได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมกันนี้ที่ประชุม กนพ. ได้กำหนดแผนการดำเนินงานและมอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการดังนี้

1. อนุมัติให้ตั้งคณะกรรมการ 3 ชุด เพื่อเสนอแนวทางการดำเนินงานในส่วนที่ได้รับมอบหมายให้ กนพ. พิจารณาภายในเดือนสิงหาคม 2557 ได้แก่

1.1 คณะอนุกรรมการด้านสิทธิประโยชน์ ขอบเขตพื้นที่ และศูนย์บริการเบ็ดเสร็จด้านการลงทุน เสนอขอบเขตและจัดหาพื้นที่สิทธิประโยชน์ และแผนพัฒนาระบบบริการเบ็ดเสร็จด้านการลงทุน โดยมีปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธาน และผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังเป็นเลขานุการ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (สกท.) และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

1.2 คณะอนุกรรมการศูนย์บริการเบ็ดเสร็จด้านแรงงาน สาธารณสุข และความมั่นคง เสนอแนวทางการจัดระบบการจ้างแรงงานต่างด้าว การพัฒนาฝีมือแรงงาน และแผนการจัดตั้ง One-stop Service แรงงานต่างด้าว โดยมีปลัดกระทรวงแรงงานเป็นประธาน และกระทรวงแรงงานเป็นเลขานุการ สศช. เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

1.3 คณะอนุกรรมการด้านโครงสร้างพื้นฐานและด้านศุลกากร เสนอแผนและลำดับความสำคัญการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน แผนปรับปรุงด้านศุลกากร/ด่านชายแดน และแผนพัฒนานิคมอุตสาหกรรม โดยมีปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธาน และผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) เป็นเลขานุการ กรมศุลกากร และ สศช. เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

2. ให้ สศช. ทำการประเมินผลการดำเนินงานตามนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ 5 พื้นที่ในลักษณะก่อน-หลัง ในประเด็นดังนี้

2.1 ความก้าวหน้าการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2.2 ความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ

2.3 ผลกระทบทางเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม และความมั่นคง

2.4 ความพึงพอใจของภาคส่วนต่าง ๆ

2.5 ปัญหา อุปสรรค และแนวทางแก้ไขปรับปรุงเพื่อการปฏิบัติเป็นไปอย่างถูกต้องมีประสิทธิภาพ และก่อประโยชน์ส่วนรวมของประเทศ ทั้งนี้เพื่อใช้ประกอบในการพัฒนาและจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษในระยะต่อไปให้มีประสิทธิภาพ

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สิริมาศ วิทยาพันธ์ประชา (2546) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในส่วนของการวิเคราะห์ปัจจัยบ้านเดี่ยวพบว่า ปัจจัยด้านคุณภาพและมาตรฐานของที่อยู่อาศัยและส่วนกลางมีระดับความเห็นในการตัดสินใจซื้อมากที่สุด รองลงมาในระดับมากคือ ปัจจัยด้านจำนวนห้อง ขนาดห้อง และรูปแบบของที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของสยาม อเดโซ (2553) ที่ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครด้านตะวันออก พบว่า ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญด้านผลิตภัณฑ์ของกลุ่มตัวอย่าง 3 ลำดับแรก มีค่าเฉลี่ยในเรื่องคุณภาพการก่อสร้างมากที่สุด รองลงมาอันดับสอง คือ

วัสดุก่อสร้าง และอันดับสาม คือ พื้นที่ใช้สอย นอกจากนี้ บัญชา บุรณสิงห์ (2539) ได้ทำการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในวัยสูงอายุของผู้ที่ทำงานบริษัทชั้นนำในกรุงเทพมหานคร โดยวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพการดำเนินชีวิต ลักษณะทางสังคมและเศรษฐกิจ ความต้องการที่อยู่อาศัยในวัยสูงอายุ และความคิดเห็นเกี่ยวกับชุมชนผู้สูงอายุ กล่าวว่า ความคิดเห็นเกี่ยวกับชุมชนผู้สูงอายุ ส่วนใหญ่เห็นด้วยที่จะมีการจัดสร้างชุมชนสำหรับผู้สูงอายุโดยเฉพาะ โดยให้ความสำคัญเรียงตามลำดับดังนี้ คือ การดูแลสุขภาพโดยผู้เชี่ยวชาญ สภาพแวดล้อมที่สงบสุขและปลอดภัย สังคมเพื่อนบ้านที่อยู่ด้วยกัน ราคาและบริการที่สมเหตุสมผล ลักษณะของชุมชน ควรเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว (Single-Storey Cluster House) ในเขตปริมณฑล มีบริการด้านการแพทย์ พยาบาล อาหาร ทำความสะอาดที่พัก และรถรับส่งไปยังสถานที่ต่าง ๆ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เช่น คลินิก สวนสุขภาพ ห้องปฏิบัติการ เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของวิไลลักษณ์ ไกรสุวรรณ (2545) ที่ศึกษาในเรื่องแนวทางการจัดเตรียมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ : กรณีศึกษาชมรมอยู่ร้อยปี ได้กล่าวว่า ด้านความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุนั้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เห็นว่าที่ตั้งควรอยู่ในเขตปริมณฑลหรือต่างจังหวัดที่มีสภาพแวดล้อมที่ดี ลักษณะบ้านไม่ควรเป็นอาคารสูง ควรมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้สูงอายุ โดยเน้นเรื่องสุขภาพเป็นหลัก เช่น อาหาร กิจกรรมด้านสุขภาพ การแพทย์ สวนสุขภาพ และห้องปฏิบัติการ เป็นต้น และสอดคล้องกับงานวิจัยของเฉลิมพงศ์ ชยวิทย์ (2554) ที่ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวราคา 3-5 ล้านบาทของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร พบว่า การมีสถานที่ออกกำลังกายในหมู่บ้าน และมีการตกแต่งส่วนกลางสวยงามมีผลต่อการเลือกซื้อบ้านเดี่ยว

วรเดช พรเบญจภักดิ์กุล (2552) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรายการขายประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า ปัจจัยด้านการจัดจำหน่าย ปัจจัยย่อยที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญมากคือเรื่องการมีตัวแทนจำหน่ายกระจายอยู่ทั่วไป ทำให้ง่ายต่อการติดต่อซื้อขาย และมี Website แสดงรายละเอียดของข้อมูลอย่างครบถ้วน นอกจากนี้ นพดล รักสนิท (2551) ศึกษาปัจจัยส่วนประสมการตลาดที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านเดี่ยวในโครงการบ้านจัดสรร : กรณีศึกษาจังหวัดภูเก็ต พบว่า จากระดับความสำคัญของการตัดสินใจเฉลี่ยของปัจจัยส่วนประสมทางการตลาดด้านการจัดจำหน่ายพบว่า การมีตัวอย่างบ้านเหมือนจริงส่งผลต่อการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวมากที่สุด รองลงมาคือสามารถติดต่อกับพนักงานได้โดยตรง และสามารถติดต่อได้สะดวกผ่านทางอินเทอร์เน็ต ตามลำดับ สยาม อเคโซ (2553) ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวในเขตกรุงเทพมหานครด้านตะวันออก พบว่า ค่าเฉลี่ยของระดับความสำคัญด้านการจัดจำหน่ายของตัวอย่าง 3 ลำดับแรก คือ มีการขายผ่านสำนักงานขายของโครงการ การขายผ่านมหรรรรมบ้าน และการขายตรงผ่าน Direct Mail, SMS, โบรชัวร์ ตามลำดับ

ศรินทิพย์ ประเสริฐนันทน์ (2552) ได้ทำการศึกษาเรื่องปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ 1. เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิดของการส่งเสริมการลงทุน 2. เพื่อศึกษารูปแบบของเศรษฐกิจพิเศษต่างประเทศ 3. เพื่อศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับเขตเศรษฐกิจพิเศษในประเทศไทย 4. เพื่อวิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้ง

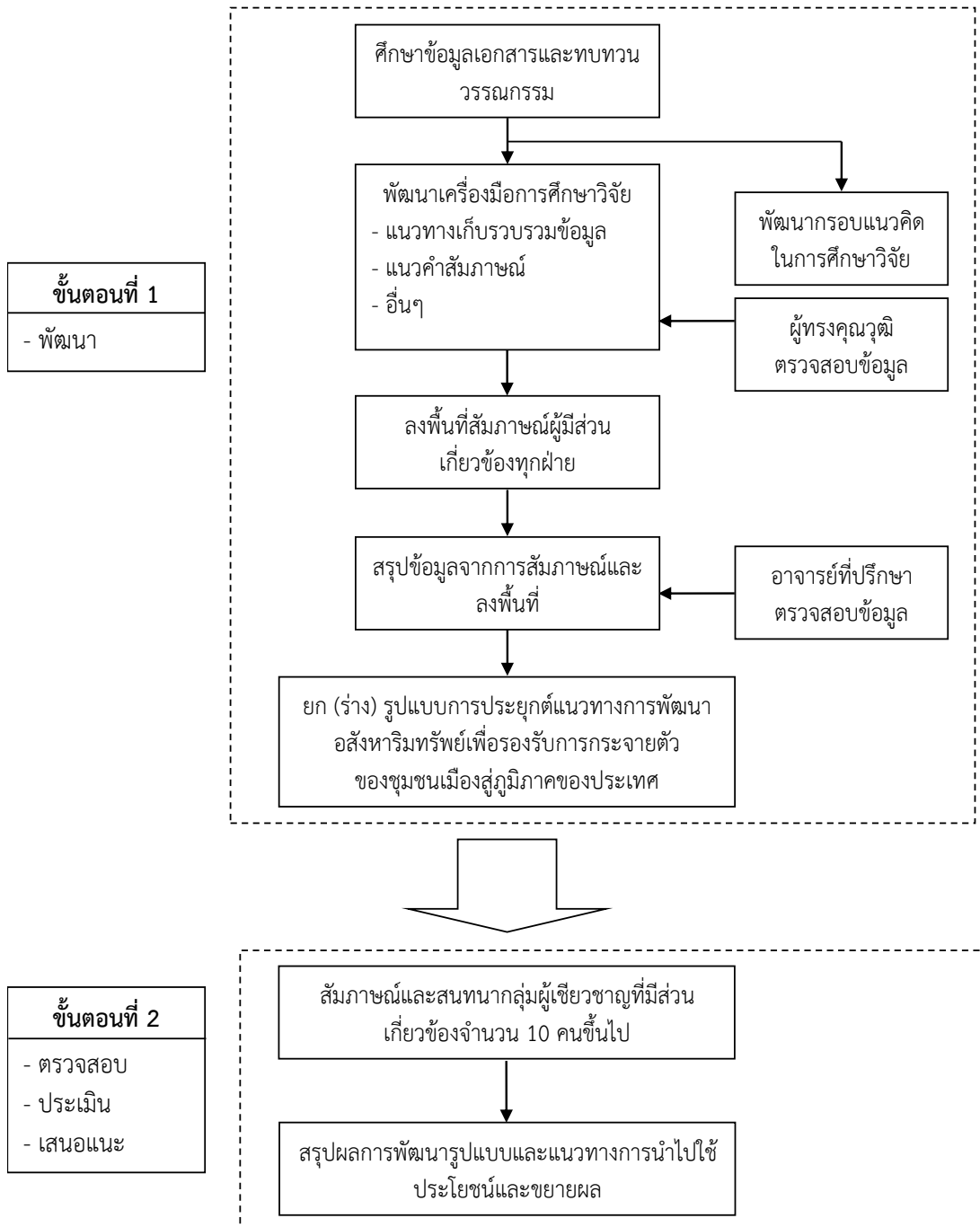
เขตเศรษฐกิจพิเศษ 5. เพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ การส่งเสริมการลงทุนของประเทศไทย จากการศึกษาพบว่า ประเทศไทยมีมาตรการทางกฎหมายสำหรับส่งเสริมการลงทุน คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 โดยเน้นเฉพาะการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมเท่านั้น ดังนั้น เพื่อสนับสนุนการลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษ จึงได้มีการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 พระราชบัญญัติว่าด้วยเรื่องของการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติว่าด้วยการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติระเบียบบริหารงานบุคคลส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติการส่งออกป้อนอกและการนำเข้ามาในราชอาณาจักรซึ่งสินค้า พ.ศ. 2522 จากการศึกษาพบว่า ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษมีปัญหาข้อเท็จจริงดังนี้ 1. ปัญหาสิทธิประโยชน์ของการลงทุน 2. ปัญหาการกำกับดูแล 3. ปัญหาสิ่งแวดล้อมและผังเมือง 4. ปัญหารูปแบบเศรษฐกิจพิเศษ ปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าว ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังนี้ 1. สิทธิประโยชน์ของนักลงทุนในการเช่าที่ดินนั้นควรจะได้คราวละ 30 ปีต่อครั้ง ค่าเช่าที่ดินในเขตเศรษฐกิจพิเศษถูกกว่านอกเขตเศรษฐกิจพิเศษ และห้ามไม่ให้นักลงทุนประกอบอาชีพที่สงวนไว้สำหรับคนไทย 2. ในการบริหารการกำกับดูแลเขตเศรษฐกิจพิเศษควรจะต้องได้รับนโยบายจากรัฐบาลส่วนกลาง เพราะในการดำเนินการด้านบริหารจะได้สอดคล้องและมีมาตรฐานเดียวกัน 3. จัดให้มีการคานอำนาจซึ่งกันและกันทุกฝ่ายระหว่างคณะกรรมการบริหารของเขตเศรษฐกิจพิเศษ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และประชาชนในพื้นที่ ในการร่วมพิจารณาหรือข้อพิพาทต่าง ๆ รวมทั้งปัญหาสิ่งแวดล้อมและผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของเขตเศรษฐกิจพิเศษ 4. ไม่ควรยกเลิกกฎหมายนิคมอุตสาหกรรม แต่ควรจัดหาพื้นที่ใหม่สำหรับการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ ผู้ศึกษามีความคิดว่า ควรที่จะแก้ไขและปรับปรุงเพื่อที่จะได้เป็นประโยชน์ในการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ และเป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับนักลงทุนที่จะประกอบการในเขตเศรษฐกิจพิเศษ และเป็นผลดีต่อเศรษฐกิจของประเทศอย่างแท้จริง

ชัยณรงค์ เครือนวน (2550) ได้ทำการศึกษาเรื่องเศรษฐกิจศาสตร์การเมืองของการพัฒนาอุตสาหกรรมในจังหวัดระยอง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพัฒนาการผู้ขับเคลื่อนกระบวนการสะสมทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกระบวนการพัฒนาอุตสาหกรรมในพื้นที่จังหวัดระยอง ผลจากการศึกษาพบว่า พัฒนาการของภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่จังหวัดระยองสามารถแบ่งออกเป็น 3 ช่วงใหญ่ ๆ คือ ช่วงอุตสาหกรรมยุคดั้งเดิม การประกอบการอุตสาหกรรมในยุคนี้สะท้อนออกมาให้เห็นในรูปของการแปรรูปวัตถุดิบทางเกษตรให้เป็นผลิตภัณฑ์สำเร็จรูปอย่างง่าย ช่วงที่สอง อุตสาหกรรมหลังการสร้างถนนสุขุมวิท อุตสาหกรรมช่วงนี้ยังเป็นอุตสาหกรรมที่มีฐานเกี่ยวข้องกับภาคเกษตรกรรม แต่เริ่มปรากฏให้เห็นโรงงานอุตสาหกรรมสมัยใหม่ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับภาคเกษตรกรรมเกิดขึ้น ช่วงที่สาม อุตสาหกรรมภายใต้โครงการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก อุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นช่วงนี้เป็นอุตสาหกรรมหนักที่ไม่เกี่ยวข้องกับภาคเกษตรกรรมและไม่มีความสัมพันธ์กับโรงงานอุตสาหกรรมในท้องถิ่นเลย ส่วนผู้ขับเคลื่อนกระบวนการสะสมทุนเป็นผลจากการขับเคลื่อนของกลุ่มทุนหลัก 3 กลุ่ม

ภายใต้บริบทของพันธมิตรสามเสาในการสะสมทุน (Triple Alliance) คือ รัฐ กลุ่มนายทุนต่างชาติ และกลุ่มนายทุนชาติ ผลของการพัฒนาอุตสาหกรรมยังส่งผลประโยชน์ในเชิงเชื่อมโยง (Effect Linkage) ไปถึงกลุ่มนายทุนท้องถิ่น ความสัมพันธ์ของพันธมิตรในการสะสมทุนเป็นไปในลักษณะของการที่ไม่มีใครมีอำนาจเหนือกว่าใคร แต่จะเป็นไปในลักษณะของการพึ่งพิงซึ่งกันและกัน ผลจากการพัฒนาอุตสาหกรรมทำให้โครงสร้างทางการผลิตของจังหวัดเปลี่ยนแปลงจากภาคเกษตรกรรมไปสู่ภาคอุตสาหกรรม และนำไปสู่ความเติบโตของตัวเลขทางเศรษฐกิจ ความเจริญทางด้านโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค แต่ผลประโยชน์ที่แท้จริงอันเกิดขึ้นจากการพัฒนาอุตสาหกรรมกลับตกไปอยู่ในมือของกลุ่มชนชั้นนำเพียงไม่กี่กลุ่ม ตรงกันข้าม ผลของการแสวงหาส่วนเกินทางเศรษฐกิจได้ก่อให้เกิดวิถีแห่งการเอารัดเอาเปรียบทางชนชั้น การละเมิดหลักสิทธิมนุษยชน การทุจริตและทำลายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปัญหาสังคม ปัญหาสุขภาพะเกิดขึ้นตามมามากมาย สิ่งเหล่านี้นำไปสู่ความขัดแย้งระหว่างชนชั้นต่าง ๆ ในสังคม ผลของการพัฒนาอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นในจังหวัดระยองจึงเป็นไปในลักษณะที่มีฝ่ายหนึ่งได้และฝ่ายหนึ่งเสีย (Zero-sum Game)

ณดา จันทรสม (2555) เรื่อง “ธุรกิจกับปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง” พบว่า การบริหารธุรกิจในปัจจุบันเผชิญกับปัจจัยเสี่ยงที่สูงขึ้น ทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร การสร้างความยั่งยืนขององค์กรธุรกิจ (Corporate Sustainability) เป็นกระบวนการทางธุรกิจที่ได้รับ ความสนใจและมีความสำคัญมากขึ้นในการบริหารจัดการองค์กรธุรกิจสมัยใหม่ การประยุกต์ใช้หลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงเป็นหลักคิดเพื่อการตัดสินใจสำหรับองค์กรธุรกิจที่จะนำไปสู่ความสมดุล และยั่งยืนได้ เนื่องจากการยึดหลักความพอประมาณ ความมีเหตุมีผล และการสร้างภูมิคุ้มกันที่ดี ธุรกิจมีการคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่นควบคู่กันไปใน การตัดสินใจ ไม่ใช่มองเพียงผลประโยชน์ระยะสั้น การมีหลักยึดดังกล่าวจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนกระบวนการในการบริหารจัดการของผู้บริหารและผู้ถือหุ้นไปในทิศทางเดียวกัน เพื่อให้เกิดการยอมรับและขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ความเป็นธุรกิจที่ยั่งยืน

กรอบแนวคิดของการวิจัย



สรุป

จากการทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเรื่องแนวทางการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ พบว่า ในการพัฒนา เศรษฐกิจในด้านอสังหาริมทรัพย์ต้องอาศัยปัจจัยหลาย ๆ ด้าน โดยถ้าจะพัฒนาในเขตภาคตะวันออก ซึ่งเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษนั้น ต้องคำนึงถึงโครงสร้างพื้นฐานของภาคเอกชน ต้องใช้นโยบายของรัฐบาล เข้ามามีบทบาทสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีการเติบโต อย่างเป็นขั้นตอน ซึ่งจำเป็นที่ภาครัฐต้องมีโครงการในการขยายนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่ พร้อมกับ การพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในการรับรองประชากรที่จะขยายตัวจากเมืองใหญ่สู่ภูมิภาค ซึ่งจะเป็นการ กระจายตัวของประชากร โดยต้องคำนึงถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ประกอบกับระยะทางและ เวลาที่จะต้องใช้ในการไปทำงาน ด้วยเหตุนี้ ภาครัฐต้องคำนึงถึงแหล่งการสร้างงานเพื่อสอดคล้องกับ การขยายตัวของเศรษฐกิจและการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม โดยต้องพิจารณาปัจจัยที่เอื้อต่อการสร้าง ที่อยู่อาศัยและการปรับปรุงผังเมือง ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและ สาธารณูปโภค โดยต้องคำนึงถึงสภาพแวดล้อมและปัจจัยในหลาย ๆ ด้านในพื้นที่ที่จะขยายนิคม อุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย เช่น ด้านสภาวะแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ การวางแผนผังในการตั้ง โรงงานอุตสาหกรรมขนาดเบาและหนัก การสร้างนิคมที่อยู่อาศัยแบบครบวงจร เพื่อให้ประเทศมี การพัฒนาไปสู่ความก้าวหน้าให้สอดคล้องยุทธศาสตร์ชาติที่ว่า “มั่นคง มั่งคั่ง ยั่งยืน”

บทที่ 3

สภาพการกระจายตัวเขตชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาคของประเทศ

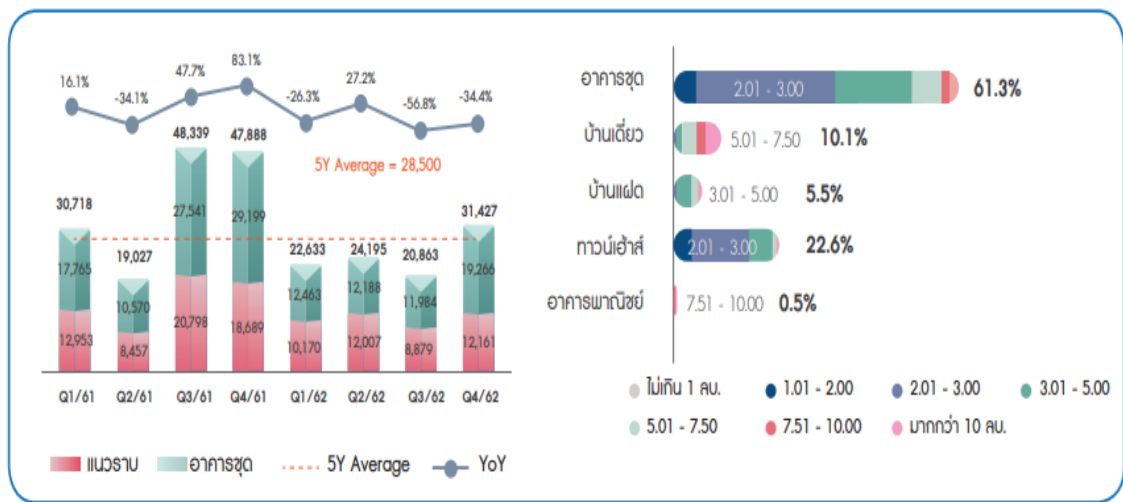
จากการศึกษาแนวคิดทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ ทั้งทางวิชาการ กฎหมาย ระเบียบ แนวทางในการพัฒนาต่าง ๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลต่อการกระจายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาคนั้น ในบทนี้จะเป็นการรวบรวมข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิให้เห็นความเป็นมาและสถานการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ที่มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการกระจายตัวของชุมชนเมือง ซึ่งได้แยกออกดังนี้

สถานการณ์การขยายตัวอสังหาริมทรัพย์ทั้งในเมืองและนอกเมืองในปัจจุบัน

การขยายตัวอสังหาริมทรัพย์ในตัวเมืองภาพรวมในปี 2562 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 อุปสงค์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย มีการปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีการปรับตัวขึ้นจากไตรมาส 2 หลังจากที่มีการใช้มาตรการ Macroprudential หรือการควบคุม LTV ส่งผลกระทบอย่างมากกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงอย่างมากและยอดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินลดลงอย่างมากเช่นกัน ส่วนในด้านอุปทานมีการปรับตัวลดลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 สำหรับภาพรวมในปี 2562 ทั้งปี สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ในด้านอุปสงค์มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากในระหว่างปีรัฐบาลและกระทรวงการคลังได้ให้ความสำคัญกับผลกระทบของการควบคุม LTV และได้ทยอยออกมาตรการมากระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ถึง 3 มาตรการด้วยกัน มาตรการแรก ให้ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกมูลค่าไม่เกิน 5 ล้านบาท มาลดหย่อนภาษีได้ไม่เกิน 200,000 บาท มาตรการที่สอง ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท และมาตรการที่สาม ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทที่ซื้อจากผู้ประกอบการ โดยมาตรการดังกล่าวได้สร้างผลกระทบเชิงบวก โดยทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 และส่งผลให้ยอดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินถึงแม้จะปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 แต่ก็เป็นปรับตัวลดลงที่ดีกว่าไม่มีมาตรการของรัฐเข้ามาสนับสนุน โดยมีมูลค่าการปล่อยสินเชื่อ 640,259 ล้านบาท ซึ่งก็ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ที่ 628,200 ล้านบาท ส่วนอุปทานปรับตัวลดลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากผู้ประกอบการได้มีการปรับตัวให้เข้ากับภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีการชะลอตัว โดยเร่งขายอุปทานเก่าให้หมดไปก่อนที่จะเริ่มลงทุนในโครงการใหม่ สำหรับแนวโน้มในปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่า ผลจากปัจจัยบวกของอัตราดอกเบี้ยขาลง มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล การผ่อนปรน LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) แต่มีปัจจัยลบ

ของการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงผลกระทบจากไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (โควิด-19) จะส่งผลให้มีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -4.1 และร้อยละ -3.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2562 และคาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะลดลงร้อยละ -2.8 เมื่อเทียบกับปี 2562 ส่วนอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะลดลงร้อยละ -0.3 แต่โครงการเปิดตัวใหม่คาดว่าจะเพิ่มร้อยละ 12.5 เมื่อเทียบกับปี 2561 ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจะหันมาลงทุนในโครงการแนวราบมากกว่าโครงการอาคารชุด โดยแนวราบคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 ส่วนห้องชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 ตามลำดับ

แผนภาพที่ 3 - 1 โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ กรุงเทพมหานคร - ปริมาณ ในช่วงปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในส่วนการขยายตัวอสังหาริมทรัพย์ในส่วนภูมิภาคในช่วงปี 2562 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค ด้านอุปสงค์มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 เป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวนสูงสุดในรอบ 4 ปี นับตั้งแต่ปี 2558 โดยเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่ออกมาเพื่อลดผลกระทบจากนโยบายการควบคุมสินเชื่อ ซึ่งทยอยออกมาตรการกระตุ้นอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการลดหย่อนภาษีไม่เกิน 200,000 บาท สำหรับผู้ที่ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท มาตรการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (การโอนและการจำนอง) เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยใหม่และมือสองราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท มาตรการบ้านดีมีดาวันที่สนับสนุนเงินดาวน์ 50,000 บาทต่อราย ให้กับประชาชนผู้ซื้อบ้านที่มีรายได้นไม่เกิน 1,200,000 บาทต่อปี และมาตรการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (การโอนและการจำนอง) เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ (ในโครงการจัดสรรและอาคารชุด) ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท เป็นต้น เมื่อพิจารณาด้านอุปทานที่อยู่อาศัย การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน มีจำนวนโครงการลดลงเล็กน้อยแต่มีจำนวนหน่วยเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 และยังมีจำนวนสูงสุดในรอบ 6 ปี นับตั้งแต่ปี 2556 โดยส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 54 ของจำนวน

หน่วยทั้งหมดอยู่ในภาคตะวันออก โดยเฉพาะ 3 จังหวัดในกลุ่ม EEC ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ระยอง และ ฉะเชิงเทรา ที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 5 จังหวัดแรกในภูมิภาค ในส่วนของ การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดย ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด เป็นผลมาจากอุปทานที่อยู่อาศัยที่เหลืออยู่ค่อนข้างมากประกอบกับ ผู้ประกอบการบางส่วนยังคงชะลอการลงทุนเพิ่มตามสถานะเศรษฐกิจที่ยังขยายตัวไม่ดีเท่าที่ควร สำหรับภาพรวมในปี 2562 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานมีการปรับตัว เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 เป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่ทยอย ออกมาอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มจังหวัด EEC ซึ่งได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากภาครัฐจึงทำให้ มีการปรับตัวเพิ่มสูงกว่าภูมิภาคอื่น ๆ เมื่อพิจารณาในด้านอุปสงค์ ภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่ อาศัยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของ ประเภทแนวราบแต่อาคารชุดมีจำนวนลดลง ในด้านอุปทาน การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ส่วนภาพรวมการออกใบอนุญาตก่อสร้างมีการปรับตัว เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุด แต่ประเภทแนวราบมีจำนวน ลดลง อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารยังคงมีจำนวนต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลัง แนวโน้มในปี 2563 ยังต้องติดตามและ เฝ้าระวังปัจจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกประเทศที่ส่งผลกระทบต่อขยายตัวทางเศรษฐกิจ อาทิ ผลกระทบการส่งออกจากการแข็งตัวของค่าเงินบาท การกีดกันทางการค้า สถานะภัยแล้งที่อาจจะ ทำให้ผลผลิตทางการเกษตรไม่ดีเท่าที่ควร เป็นต้น จึงคาดว่าภาพรวมอุปสงค์ (การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่ อาศัย) และอุปทานด้านที่อยู่อาศัย (การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร) จะลดลงจากปี 2562 ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินสูงสุด 5 อันดับแรก ในปี 2562 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 69.8 ของจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด

1. จังหวัดระยอง คิดเป็นร้อยละ 23.6 (พบมากในอำเภอปลวกแดง นิคมพัฒนา และ เมืองระยอง)
2. จังหวัดชลบุรี คิดเป็นร้อยละ 23.5 (พบมากในอำเภอศรีราชา เมืองชลบุรี และ พานทอง)
3. จังหวัดเชียงใหม่ คิดเป็นร้อยละ 8.8 (พบมากในอำเภอสันกำแพง สันทราย และ หางดง)
4. จังหวัดนครราชสีมา คิดเป็นร้อยละ 7.9 (พบมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา สูงเนิน และปากช่อง)
5. จังหวัดฉะเชิงเทรา คิดเป็นร้อยละ 5.9 (พบมากในอำเภอบางปะกง เมืองฉะเชิงเทรา และแปลงยาว)

จะพบว่าใน 5 อันดับแรก เป็นจังหวัดที่อยู่ในกลุ่มของ EEC ถึง 3 จังหวัด โดยมีสัดส่วน รวมกันสูงถึงร้อยละ 53.1 ของการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั้งหมด

ตารางที่ 3 - 1 จังหวัดที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วงปี 2562

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์
1	ระยอง	77	9,707	23.6%	21	1,952	1,164	6,532	38
2	ชลบุรี	81	9,678	23.5%	39	1,064	1,511	6,933	131
3	เชียงใหม่	34	3,630	8.8%	386	1,798	436	978	32
4	นครราชสีมา	27	3,260	7.9%	185	1,960	534	504	77
5	ฉะเชิงเทรา	17	2,429	5.9%	31	962	786	601	49

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เขตระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC)

การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีที่สร้างความพลิกผัน (Disruptive Technology) ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการผลิตและโครงสร้างเศรษฐกิจโลก เทคโนโลยีใหม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเศรษฐกิจโลก ปัจจัยดึงดูดการผลิตและการลงทุนจะไม่ใช่แค่เทคโนโลยีอย่างเช่นหุ่นยนต์เท่านั้น แต่ทำให้การผลิตสินค้าแบบดั้งเดิมได้รับประโยชน์ด้วย เช่น เสื้อผ้าและเครื่องนุ่งห่ม ชิ้นส่วนรถยนต์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า อย่างไรก็ตาม การลงทุนในเทคโนโลยีสารสนเทศ และโครงสร้างพื้นฐานระดับสูงเพื่อให้เกิดความเชื่อมโยง รวมทั้งการมีหน่วยงานและกฎระเบียบที่จำเป็นสำหรับเทคโนโลยี ดิจิทัลและการส่งข้อมูลและเพื่อคุ้มครองทรัพย์สินทางปัญญาเป็นสิ่งที่สำคัญ การลงทุนของประเทศไทยอยู่ในระดับที่ต่ำมากติดต่อกันเป็นเวลานานและขาดยุทธศาสตร์ที่เหมาะสม หลายปีที่ผ่านมาประเทศไทยมีการเจริญเติบโตเป็นไปในลักษณะถดถอย ในขณะที่ประเทศต่าง ๆ ในภูมิภาคเอเชียมีการพัฒนาไปอย่างรวดเร็ว ความสามารถในการส่งออกของประเทศไทยลดลงอย่างต่อเนื่อง ทำให้ความสามารถด้านการแข่งขันของประเทศไทยลดลงอย่างต่อเนื่องในเกือบทุกสาขา ทั้งในภาคการเกษตร ภาคอุตสาหกรรม ภาคบริการ โดยเฉพาะการลงทุนด้านสาธารณูปโภคพื้นฐานและระบบบริการ สาธารณูปโภคที่จะรองรับการขยายตัวของสาขาการผลิตต่าง ๆ ซึ่งส่งผลให้อัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) ลดลง นอกจากนั้นยังส่งผลให้ประเทศไทยต้องเผชิญกับดักการพัฒนาหลายด้าน ได้แก่ กับดักประเทศรายได้ปานกลาง (Middle Income Trap) กับดักความเหลื่อมล้ำ (Inequality Trap) และกับดักความไม่สมดุล (Imbalance Trap) เป็นต้น

รัฐบาลปัจจุบันมีความมุ่งมั่นแก้ไขปัญหาเพื่อให้ประเทศไทยหลุดพ้นจากกับดักการพัฒนาต่าง ๆ โดยได้กำหนดวิสัยทัศน์การพัฒนาประเทศไทย คือ “มั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน” ในลักษณะของยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี ซึ่งเป็นการกำหนดกรอบและแนวทางการพัฒนาให้หน่วยงานทุกภาคส่วน ปฏิบัติตามในการบรรลุตามวิสัยทัศน์ นอกจากนี้ ยังมีการกำหนดพิมพ์เขียวหรือวิสัยทัศน์เชิงนโยบายในการขับเคลื่อนประเทศไทยภายใต้นโยบายประเทศไทย 4.0 หรือไทยแลนด์ 4.0 (Thailand 4.0) ด้วย โดยแนวทางหลักทั้งสองนี้ ทำงานประสานกับกลไกการพัฒนาที่มีอยู่เดิม (แผนพัฒนาเศรษฐกิจ

และสังคมแห่งชาติ) ที่เป็นแนวทางการพัฒนาในระยะปานกลาง และเป้าหมายการพัฒนาในระดับโลก (เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน: Sustainable Development Goals: SDGs) นอกจากนี้ รัฐบาลได้กำหนดให้การพัฒนาเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC เป็นหนึ่งในประเด็นแผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี และเป็นยุทธศาสตร์หนึ่งของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12

เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ครอบคลุมจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นการวางจุดยืนของประเทศไทยสำหรับการเจริญเติบโตในระยะยาวและการปรับเปลี่ยน EEC และการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของเศรษฐกิจไทย รัฐบาลไทยมีเป้าหมายในการเสริมสร้างให้ EEC และประเทศไทยเป็นศูนย์กลางสำคัญ และเป็นประตูเศรษฐกิจไปสู่ภูมิภาคเอเชีย โดยต่อยอดความสำเร็จด้านโครงสร้างพื้นฐานและฐานอุตสาหกรรมในพื้นที่โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณชายฝั่งทะเลตะวันออก หรือ Eastern Seaboard (ESB) โดยการทำให้เกิดการลงทุนโดยทั้งภาครัฐและภาคเอกชนในโครงสร้างพื้นฐานระดับสูงและอุตสาหกรรมใหม่ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขั้นสูงเพื่อทำให้เกิดความเชื่อมโยงที่เพิ่มขึ้นและหลากหลาย เช่น โลจิสติกส์ขั้นสูง เทคโนโลยีดิจิทัล และการส่งต่อข้อมูลนั้น ทำให้เกิดฐานที่จำเป็นสำหรับการพัฒนาอุตสาหกรรม นอกจากนี้ ยังทำให้เกิดความสามารถในการเข้าสู่ตลาดระดับภูมิภาคและระดับโลกที่มีความหลากหลายและกำลังเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านกายภาพและทางด้านดิจิทัล (e-Commerce) สำหรับกิจการขนาดใหญ่และวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม การลงทุนเหล่านี้จะทำให้เกิดฐานการผลิตและโครงสร้างพื้นฐานระดับสูงที่จะเป็นจุดยืนให้ประเทศไทยสามารถแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพในเศรษฐกิจโลกที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างต่อเนื่อง และทำให้เกิดการก้าวกระโดดในการพัฒนาเทคโนโลยีขั้นสูง EEC เป็นการตอบสนองความจำเป็นในการยกระดับอุตสาหกรรมหลักที่มีอยู่ในปัจจุบันอยู่แล้ว เช่น ยานยนต์ การท่องเที่ยว และการแปรรูปอาหาร ให้สามารถทนต่อการเปลี่ยนแปลงและอยู่รอดได้ภายใต้กระแสการพลิกผันของเทคโนโลยีใหม่ นอกจากนี้ ยังเป็นการสร้างให้อุตสาหกรรมใหม่ที่สำคัญในการกำหนดจุดยืนของประเทศไทยในสภาพแวดล้อมการผลิตระดับโลกที่กำลังเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเทคโนโลยี กระบวนการ สินค้า และบริการที่เกี่ยวข้องใหม่ เช่น อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ ที่ตั้งของ EEC ทำให้เกิดความเชื่อมโยงทางด้านกายภาพทั้งทางอากาศ ทางพื้นดิน และทางทะเล ตลอดพื้นที่เอเชียและพื้นที่นอกเหนือจากนั้น ตัวอย่างเช่น EEC ทำให้เกิดความเชื่อมโยงทางอากาศไปสู่ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงเหนือ (เช่น ประเทศจีน เกาหลี ญี่ปุ่น และไต้หวัน) ความเชื่อมโยงทางทะเลในอนุภูมิภาค CLMV (Cambodia, Lao PDR, Myanmar และ Vietnam) ผ่านทวายในประเทศเมียนมาร์ สีนทูลลีในประเทศกัมพูชา และหุงเต่าในประเทศเวียดนาม และการผ่านจากทวายไปสู่ประเทศอินเดีย (ภูมิภาคเอเชียใต้) ความเชื่อมโยงทางบกผ่านระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก GMS (Greater Mekong Subregion : อนุภูมิภาคลุ่มแม่น้ำโขง) ไปสู่ทางภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และไปสู่ประเทศจีน และผ่านระเบียงเศรษฐกิจทางใต้ GMS ไปสู่ประเทศกัมพูชา (เช่น ปอยเปต และเกาะกง) และเวียดนาม (เช่น โฮจิมินห์ซิตี้ และพื้นที่ลุ่มแม่น้ำโขงตอนล่าง) ความเชื่อมโยงเหล่านี้สามารถเสริมสร้างยุทธศาสตร์ความร่วมมือระหว่างประเทศเพื่อนำไปสู่การเกิดประโยชน์ร่วมกัน การเลือก EEC ในฐานะ “เขตเศรษฐกิจพิเศษ” ในการลงทุนอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง และโครงสร้างพื้นฐานขั้นสูงจะทำให้เกิดการดำเนินการไปสู่ความสำเร็จของการยกระดับการพัฒนา

พื้นที่ EEC ด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่มีมูลค่าเพิ่มสูง ปรับเปลี่ยนระบบเศรษฐกิจที่มีความซับซ้อน หลากหลาย นอกจากนี้ จะเป็นการดำเนินการนำร่องในการทำให้เกิดการก้าวกระโดดทางด้านเทคโนโลยี ทั้งในด้านการผลิตและการเสริมสร้างความเชื่อมโยงสำหรับอุตสาหกรรม และกิจการ EEC เป็นพื้นที่ นำร่องนโยบายประเทศไทย 4.0 พื้นที่นี้มีการดำเนินโครงการเมื่อกว่า 35 ปีที่ผ่านมา มีความพร้อม ในการพัฒนาต่อยอดให้มีการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ให้เต็มประสิทธิภาพ เช่น

1. ตำแหน่งที่ตั้งเชื่อมโยงกับพื้นที่เศรษฐกิจในประเทศและประเทศเพื่อนบ้าน
2. ฐานอุตสาหกรรมเดิมสนับสนุนการส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีสูง
3. ผลผลิตการเกษตรมีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักทั่วโลก เช่น ทูเรียน มะม่วงน้ำดอกไม้ เป็นต้น
4. แหล่งท่องเที่ยวมีชื่อเสียงระดับโลก เช่น พัทยา เป็นต้น
5. โครงสร้างพื้นฐานที่ดีที่สุดในประเทศไทย แต่ยังไม่เชื่อมโยงทั้งระบบ
6. ระบบเครือข่ายการสื่อสารและเทคโนโลยีดิจิทัลที่เชื่อมโยงในระดับภูมิภาคที่ศรัทธา
7. ระบบการบริหารจัดการสาธารณสุขปลอดภัยรองรับภาคอุตสาหกรรม เกษตร และการอยู่อาศัยที่ดี
8. มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักของนักลงทุนทั่วโลก และประชาชนมีความคุ้นเคยกับอุตสาหกรรม

แผนภาพที่ 3 - 2 เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

ปัญหาและอุปสรรคที่เป็นปัจจัยต่อการขยายตัวและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปัจจัยที่เป็นแรงส่งต่อการเติบโตของเมือง ไม่ว่าจะเป็นเส้นทางของรถไฟฟ้า ราคาที่ดิน ผังเมือง ล้วนแล้วแต่เป็นปัจจัยสำคัญใหญ่ ๆ ที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ปัจจัยดังกล่าวแล้ว ยังคงมีปัจจัยอื่นที่สร้างการเปลี่ยนแปลงต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้อีกเช่นกัน โดยภาคของกำลังซื้อและเทคโนโลยีต่าง ๆ ที่เข้ามาয়กระดับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่อาจคาดไม่ถึง การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาระบบเพื่อการเข้าถึงที่ง่ายและรวดเร็วขึ้นเป็นปัจจัยที่จะทำให้วงการอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลง มีดังต่อไปนี้

1. ประชากร อัตราการเกิดใหม่ของประชากรไทยลดลงตั้งแต่ปี 2560 มีจำนวนเด็กเกิดใหม่ราว 700,000 คน และลดลงอย่างต่อเนื่อง หากย้อนกลับไปในอดีต ช่วงปี 2490-2514 เป็นช่วงที่มีอัตราการเกิดของเด็กทารกเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทุกปี โดยในปี 2514 มีเด็กเกิดใหม่ประมาณ 1,200,000 คน และเริ่มลดลงมาเรื่อย ๆ หลายครอบครัวมีลูกมากที่สุดเพียงแค่ 2 คนหรือไม่มีเลยนับย้อนกลับไปในช่วงปี 2490-2514 เป็นระยะเวลากว่า 73 ปี ทำให้ประชากรกลุ่มนี้เริ่มเข้าสู่กลุ่มผู้สูงอายุและเกษียณจากการทำงาน ขณะเดียวกันอัตราการเกิดในช่วงระยะเวลาหลังจากนั้น ประชากรการเกิดมีจำนวนลดลงทำให้มีคนในช่วงอายุ 25-44 ปี ที่เป็นช่วงวัยที่มีกำลังซื้อสูง ลดลงตามไปด้วย หากเกินกว่าอายุ 45 ปีแล้ว เป็นช่วงที่ชีวิตมีทุกอย่างหรือรับภาระเต็มทั้งสองมือจึงทำให้คนในวัยนี้ไม่คิดที่จะซื้ออะไรเพิ่มเติม

2. รายได้ต่อครัวเรือน ไม่เพียงแต่อัตราการเกิดต่ำเท่านั้น คนไทยยังมีรายได้ที่ไม่สูงมากหรือมีรายได้ต่อครัวเรือนค่อนข้างต่ำ อีกทั้งยังมีภาระหนี้สินต่าง ๆ ที่มาผูกมัดตัวเองยิ่งขึ้นไปอีก ทำให้กำลังซื้อลดน้อยลง รวมทั้งการขอสินเชื่อธนาคารก็มักจะถูกปฏิเสธ

3. ภาระหนี้สิน ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ภาระหนี้สินมากกว่าร้อยละ 50 ของรายได้ครัวเรือน โดยเฉพาะในกลุ่มที่ซื้อที่อยู่อาศัยนั้นภาระหนี้สินยิ่งสูง เพราะภาระการจ่ายสินเชื่อธนาคารสำหรับการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยนั้นมากกว่าร้อยละ 61 ของจำนวนภาระหนี้สิน ซึ่งมีผลทำให้กำลังซื้อของคนไทยลดลง ในขณะที่ภาระหนี้สินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน

4. สินเชื่อธนาคาร อัตราการปฏิเสธสินเชื่อของธนาคารค่อนข้างสูงเนื่องจากขาดการเตรียมพร้อมและขาดความเข้าใจในเรื่องการขอสินเชื่อ ส่งผลให้คนไทยจำนวนไม่น้อยที่ติดปัญหาเรื่องหนี้สินจากสินเชื่อส่วนบุคคล สินเชื่อรถยนต์ สินเชื่อรถจักรยานยนต์ กองทุนกู้ยืมเพื่อการศึกษาและยังไม่ได้ชำระคืน ทำให้ไม่สามารถขอสินเชื่อได้ และมีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ กำลังซื้อของคนไทยที่มีอยู่ไม่มากและมีภาระหนี้สินเพิ่มเข้ามาอีก ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดพื้นที่ค้าปลีกได้รับผลกระทบเพราะเกี่ยวเนื่องกับกำลังซื้อโดยตรง จึงทำให้ผู้ประกอบการต่างหาวิธีการหรือสร้างจุดขายที่แตกต่างเพื่อดึงความสนใจ เมื่อผู้ประกอบการเล็งเห็นถึงขีดจำกัดของกำลังซื้อ การนำเทคโนโลยีเข้ามา จึงเป็นทางเลือกและเป็นจุดแข่งขันที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันสูงขึ้นผู้ประกอบการต่างเร่งพัฒนาระบบและแอปพลิเคชันเพื่อรองรับการใช้งานและบริการหลังการขายที่ให้ความสะดวกและรวดเร็วต่อการรับ-ส่งข้อมูลที่สร้างผลกระทบให้เกิดขึ้นต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

5. เทคโนโลยี การพัฒนาโครงข่ายระบบเทคโนโลยีที่เริ่มเห็นกันชัด ๆ คือยุค 3G ก่อนเข้าสู่ยุค 4G และอีกไม่นานการเปลี่ยนแปลงกำลังจะเกิดขึ้นเมื่อเข้าสู่ยุค 5G ที่ได้เริ่มมีการประมวล

โครงสร้างสัญญาณแล้ว เราจะเห็นเทคโนโลยีถูกพัฒนาขึ้นในทุก ๆ วัน ที่ทำให้การเกิดและการดับของ แบรรณต์สินค้าเกิดขึ้น ยกตัวอย่างของค่ายโทรศัพท์ที่เคยรุ่งเรืองในอดีต เมื่อระบบเทคโนโลยีเข้ามาเปลี่ยนแปลง ทำให้ค่ายโทรศัพท์นั้นดับลง เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงบรรณต์ไม่ทันต่อการมาของ เทคโนโลยี ขณะเดียวกันเกิดบรรณต์โทรศัพท์ในรูปแบบที่รองรับและพัฒนามาเพื่อการตอบสนองต่อ การใช้งาน รองรับเทคโนโลยีที่ทันสมัย ทำให้บรรณต์ดังกล่าวทะยานขึ้นแทนสู่จุดสูงสุดของอุตสาหกรรม ในรูปแบบเดียวกัน ปัจจุบันเทคโนโลยีเข้ามามีบทบาทสำคัญในชีวิตของบุคคลมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็น การซื้อ-ขายออนไลน์ที่ทำได้รวดเร็ว รวมทั้งระบบ Mobile Banking ที่ทำให้สถาบันการเงินต่างต้อง ปรับตัว และเรากำลังเห็นการนำเทคโนโลยีต่าง ๆ เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของชีวิตในรูปแบบของที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น

6. อินเทอร์เน็ต ระบบการรับส่งข้อมูลผ่านอินเทอร์เน็ตสามารถทำได้รวดเร็วขึ้นกว่า ในอดีต และสามารถส่งไฟล์ที่มีขนาดใหญ่โดยใช้เวลาเพียงไม่กี่นาทีเพื่อไปยังผู้รับปลายทางได้ง่าย ยิ่งขึ้น อินเทอร์เน็ตตัวแปรสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงในอนาคตและเชื่อมโยงกับผู้คนทั่วโลก ที่สามารถทำได้ง่ายเพียงแค่คลิกและสร้างการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ให้กับหลายธุรกิจมาแล้ว ตลาด อสังหาริมทรัพย์มีรูปแบบเปลี่ยนไปโดยการนำระบบอินเทอร์เน็ตเข้ามาเชื่อมต่อกับระบบที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งการเปิด-ปิดเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้านผ่านแอปพลิเคชันจากสมาร์ตโฟน กระจกห้องน้ำ ที่นอกจากใช้ส่องสะท้อนแล้วยังสามารถใช้งานออนไลน์ผ่าน YouTube หรือแอปพลิเคชันอื่นได้ด้วย เราเริ่มเห็นการนำอินเทอร์เน็ตเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของที่อยู่อาศัยและกำลังถูกพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ที่ในอนาคตเราอาจจะเห็นทุกอย่างภายในบ้านสามารถสั่งการได้ผ่านสมาร์ตโฟน

7. AI-VR-AR ใครจะไปคิดว่าในอนาคตสำนักงานขายอาจไม่จำเป็นอีกต่อไป เมื่อมีการพัฒนาเทคโนโลยีที่มีความเสมือนจริง หรือ Visual Reality (VR) ที่พัฒนาขึ้นมาเสมือนจริงมากขึ้น ภาพที่เคยเห็นใน Google Street View อาจกลายเป็นความล้าสมัย รวมทั้งเทคโนโลยีความจริงแบบ แต่งเติม หรือ Augmented Reality (AR) ที่นำภาพจริงมาผนวกรวมกับภาพที่สร้างขึ้นจะทำให้ความ ล้าสมัยที่เราอาจเห็นห้องตัวอย่างเสมือนจริงได้เลย จะขาดเพียงแต่การสัมผัสเท่านั้น การนำเทคโนโลยี VR และ AR เข้ามานั้นช่วยให้ผู้ประกอบการไม่ต้องสร้างสำนักงานขายและรื้อทิ้งในอนาคต แต่จะช่วยให้ การขายสะดวกยิ่งขึ้นผ่านระบบ VR และ AR ที่ถูกนำมาใช้งาน การนำเทคโนโลยี Artificial Intelligence (AI) หรือปัญญาประดิษฐ์เข้ามาเพื่อวิเคราะห์กำลังซื้อ วิเคราะห์ยูนิต หรือรูปแบบห้อง หรือบ้านที่คน ต้องการซื้อ ทำเลที่ควรพัฒนา ส่วนใหญ่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีการเก็บข้อมูลไว้หลายปี ดังนั้น สามารถนำมาวิเคราะห์ได้แบบชัดเจนและเจาะลึกมากยิ่งขึ้น ระบบ AI จะคอยช่วยจัดการ ปัญหาเบื้องต้น ที่ทำให้การทำงานง่ายและสะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น อาจได้ผลลัพธ์ที่ต้องการในทันที ไม่ต้อง คอยนานเหมือนในอดีตที่ผ่านมาอีกต่อไป

สรุป

แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาค ของประเทศนั้น ได้มีการวางนโยบายและแผนยุทธศาสตร์รวมถึงโครงการต่าง ๆ ในพื้นที่ขยายเขต พื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งจากการที่ได้วางโครงการต่าง ๆ นั้นทำให้เกิดการสอดคล้องกับ นโยบายของรัฐที่จะพัฒนาให้เกิดการแข่งขันกับเศรษฐกิจโลก แต่การที่เร่งให้เกิดการพัฒนานั้นย่อมเกิด

ปัญหาตามมาหลาย ๆ ด้าน ทั้งในด้านทรัพยากรที่มีอยู่ รวมถึงวิถีชีวิตของคนในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของเขตอุตสาหกรรม ซึ่งจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วในพื้นที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงในหลายมิติ โดยจะต้องรองรับการขยายตัวจากประชากรในชุมชนเมืองในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งภาครัฐได้ลงทุนในการพัฒนาในด้านต่าง ๆ รวมไปถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่เอื้อต่อการอยู่อาศัย ทำให้มีการรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมือง โดยภาครัฐกิจเอกชนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จะได้รับประโยชน์จากจุดนี้ และใช้แนวทางที่ภาครัฐได้วางเอาไว้ให้เกิดการพัฒนา ร่วมกันอย่างมีประสิทธิภาพ มั่นคง และยั่งยืนต่อไป

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ศึกษาวิจัย

รูปแบบการพัฒนาในด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อการกระจายตัวของชุมชนเมือง

1. ข้อพิจารณารูปแบบการวางผังเมือง

รูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ควรต้องคำนึงปัจจัยหลาย ๆ ด้าน ซึ่งจะต้องมีการพิจารณาว่าท้องที่ใดสมควรวางและจัดทำผังเมือง ต้องมีเหตุผลที่แสดงถึงความจำเป็นและความต้องการนำมาตรการทางผังเมืองมาใช้เป็นเครื่องมือสำหรับการพัฒนา การป้องกัน และการแก้ไขปัญหาของชุมชนเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องกับชุมชนเมืองสู่การกระจายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ชนบทนั้น ซึ่งจำเป็นต้องดูปัจจัยด้านต่าง ๆ ที่สำคัญของการตั้งผังเมือง เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่ภูมิภาค ดังต่อไปนี้

1.1 ด้านสุขอนามัยชุมชน (Public Health) มาตรการทางผังเมืองจะทำให้มีชุมชนที่มีการวางผังเมือง มีสภาพแวดล้อมที่ดี การอยู่อาศัยที่สุขสบาย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ปรากฏในรูปของข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความหนาแน่น การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท เช่น ถ้าความหนาแน่นประชากรสูง จะมีผลต่อการระบายน้ำ การกำจัดสิ่งโสโครก น้ำประปาไม่เพียงพอ เป็นต้น การกำหนดระยะเว้นว่างหรือระยะห่างระหว่างอาคาร ช่วยทำให้แสงแดดส่องถึง มีการไหลเวียนระบายอากาศ ไม่อับชื้น รวมถึงการแยกกิจกรรมอันตรายออกจากที่อยู่อาศัย การห้ามกิจกรรมบางประเภทในบางบริเวณที่เป็นปฏิปักษ์ต่อกัน

1.2 ด้านความปลอดภัยสาธารณะ (Public Safety) มีมาตรการหลายแนวทาง เช่น กำหนดขนาดของถนนที่เพียงพอกับปริมาณการจราจร ความสะดวกของรถดับเพลิงและการเคลื่อนย้ายอุปกรณ์ดับเพลิง การเคลื่อนตัวของรถพยาบาลและผู้บาดเจ็บเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน เป็นต้น บริเวณที่เสี่ยงต่อการมีอาชญากรรมสูง อาจมีข้อกำหนดการก่อสร้างให้มีที่ว่างอยู่ในสายตาประชาชน สามารถมองเห็นได้กรณีมีการชิงทรัพย์ ทำร้ายร่างกาย

1.3 ด้านสวัสดิภาพทางสังคม (Public Welfare) เป็นความราบรื่นของการอยู่ร่วมกันด้วยความผาสุก รื่นรมย์ มีมาตรการหลายแนวทาง เช่น จัดให้มีสวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ การกำหนดที่โล่ง การควบคุมรูปแบบทางศิลปะและสถาปัตยกรรม การรักษาภูมิประเทศที่งดงาม เพื่อทัศนียภาพของเมือง ความเป็นระเบียบจากอาคารสิ่งก่อสร้างบนการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท โครงข่ายการคมนาคมที่เชื่อมโยงอย่างเป็นระบบ เป็นต้น

1.4 ด้านความสะดวกสบายจากบริการสาธารณะ (Provision of Services and Facilities) จัดให้มีบริการสาธารณะอย่างเพียงพอ ทัวถึง และสะดวกสบาย ปรากฏในรูปแบบของการกำหนดที่ตั้งและระบบปฏิบัติการที่สอดคล้องกันระหว่างการให้บริการกับผู้รับบริการ เช่น การกำหนดที่ตั้งของสาธารณูปโภค สาธารณูปการ บริการสาธารณะต่าง ๆ ให้อยู่ในระยะทางและระยะบริการที่ผู้รับบริการมีความสะดวกและเพียงพอ เป็นต้น การกำหนดขนาดและที่ตั้งของโรงเรียน โรงพยาบาล

สวนสาธารณะ สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ รถประจำทาง ให้เหมาะกับผู้ใช้บริการในพื้นที่แต่ละบริเวณ เป็นต้น อาจรวมถึงเส้นทางการเดินเท้า ที่จอดรถ สถานีขนส่ง ที่มีความปลอดภัยและทั่วถึงในชุมชน

1.5 ด้านความมั่นคงทางการเงินและการคลัง (Fiscal Health) เป็นความมุ่งหวังทางด้านเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจากการพัฒนาภายในพื้นที่เมือง กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสร้างกำไรให้เป็นผลตอบแทนต่อชุมชน เช่น การสร้างศูนย์การค้า การจัดหาพื้นที่ที่มีความพร้อมสำหรับการลงทุนด้านอุตสาหกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งจะทำให้เมืองเติบโตจากการเป็นแหล่งงาน การมีงานทำ มีรายได้ สามารถจัดทำรายได้กลับคืนในรูปภาษีการค้า ค่าธรรมเนียมค่าสาธารณูปโภค สาธารณูปการ เป็นต้น

1.6 ด้านการพิทักษ์สิ่งแวดล้อม (Environment Protection) การวางผังเมืองจะทำให้เกิดการดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่ที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ โบราณคดี การบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่ตั้งงามหรือมีคุณค่าทางธรรมชาติ ปรากฏในรูปแบบของการออกข้อกำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคารและสิ่งก่อสร้างในพื้นที่ที่มีคุณค่าหรือก่อให้เกิดผลกระทบในพื้นที่ที่มีคุณค่าต่อระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมธรรมชาติ เช่น พื้นที่ชุ่มน้ำ พื้นที่เอียงลาด เส้นทางการไหลของน้ำ เป็นต้น รวมถึงการคุ้มครองปกป้องรักษาสิ่งแวดล้อมที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น สถานที่สำคัญทางประวัติศาสตร์ โบราณคดี ศิลปะและสถาปัตยกรรม เป็นต้น

หลักเกณฑ์ดังกล่าวเป็นไปตามแนวคิดที่แสดงถึงเหตุผลและความจำเป็นที่ต้องมีการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมเพื่อนำมาตรการทางผังเมืองมาใช้เป็นเครื่องมือในการพัฒนา การป้องกัน และการแก้ไขปัญหาและความต้องการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการขยายตัวจากชุมชนเมืองไปสู่การกระจายตัวในพื้นที่ต่าง ๆ ให้เป็นรูปแบบแนวทางตามวัตถุประสงค์ในการวางผังเมืองที่ดีต่อไป

2. ข้อพิจารณาด้านชุมชน

มีเหตุผลหลายประการที่แสดงถึงคุณสมบัติของชุมชนที่เหมาะสมสำหรับการวางและจัดทำผังเมืองรวม เช่น ด้านการบริหารและการปกครอง ด้านการเจริญเติบโตและความเป็นเมืองด้านขนาดและบทบาท เป็นต้น เกณฑ์การพิจารณาด้านชุมชนในท้องที่มีดังนี้

2.1 ท้องที่ที่เคยมีการวางและจัดทำผังเมืองรวมแล้ว จำเป็นต้องมีผังเมืองรวมเพื่อใช้เป็นนโยบายการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะต้องทำการประเมินผลจากการดำเนินการให้เป็นไปตามผังเมืองรวมในช่วงเวลาที่ผ่านมา หากพบว่าสภาพการณ์และสิ่งแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไป หรือเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ซึ่งจำเป็นต้องมีการวางและจัดทำผังเมืองรวมใหม่ หรือหากไม่มีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญจนทำให้ต้องวางหรือปรับปรุงผังเมืองรวมใหม่ ให้ขยายอายุการบังคับใช้ผังเมืองรวมนั้นต่อไป การวางผังเมืองรวมในท้องที่ที่เคยมีการวางและจัดทำผังเมืองรวมแล้ว พิจารณาตามเกณฑ์การประเมินผลผังเมืองรวม

2.2 ท้องที่ที่ยังไม่เคยมีการวางและจัดทำผังเมืองรวมมาก่อน ควรมีคุณลักษณะดังนี้

2.2.1 เป็นท้องที่ที่มีชุมชนตั้งถิ่นฐานบ้านเรือนรวมกลุ่มต่อเนื่องหนาแน่น หรือคาดว่าจะมีการตั้งถิ่นฐานชุมชนใหม่ ชุมชนนั้นมีสภาพของความเป็นเมือง สามารถมองเห็นแนวขอบ

ชุมชนบนพื้นที่ทางกายภาพได้ และอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นที่จะวางและจัดทำผังเมืองรวมนั้น

2.2.2 ชุมชนที่ตั้งถิ่นฐานต่อเนื่องเป็นกลุ่มดังกล่าว ควรมีประชากรไม่น้อยกว่า 10,000 คน ความหนาแน่นมากกว่า 3,000 คนต่อตารางกิโลเมตร ถ้าประชากรน้อยกว่า 10,000 คน ต้องมีความหนาแน่นมากกว่า 10,000 คนต่อตารางกิโลเมตร ทั้งนี้เพื่อให้การวางและจัดทำผังเมืองรวม การจัดบริการสาธารณะในชุมชนคุ้มค่ากับการลงทุน

2.2.3 อัตราการเพิ่มประชากรสูงกว่าหรือมีแนวโน้มว่าสูงกว่าอัตราเพิ่มเฉลี่ยของประชากรรวมทั้งจังหวัดหรือประเทศ

2.2.4 อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจโดยรวมสูงเกินกว่าร้อยละ 5 ต่อปี หรือสูงกว่าอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของจังหวัด

2.2.5 มีส่วนแบ่งหรือแนวโน้มว่าจะมีส่วนแบ่งทางเศรษฐกิจด้านอุตสาหกรรม การค้าและบริการเกินกว่าร้อยละ 20 ของจังหวัด

2.2.6 มีข้อบ่งชี้ที่แสดงถึงความจำเป็นต้องใช้มาตรการทางผังเมือง เพื่อดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการผังเมือง คือ

2.2.6.1 การขยายตัวของอาคารสิ่งก่อสร้างในชุมชน แสดงถึงปัญหาด้านสุขลักษณะ ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม ความปลอดภัย การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.2.6.2 ชุมชนมีการขยายตัวหรือแนวโน้มที่แสดงถึงการสูญเสียพื้นที่ที่มีคุณค่าทางธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

2.2.6.3 ความต้องการดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่หรือวัตถุที่มีประโยชน์ หรือคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ โบราณคดี

2.2.6.4 ความต้องการแก้ปัญหาของชุมชนที่มีความเสี่ยงต่อการสูญเสียชีวิตและทรัพย์สิน ความเสียหายจากภัยธรรมชาติหรืออุบัติเหตุ

คุณลักษณะดังกล่าว แสดงถึงเหตุผลและความจำเป็นที่นำไปสู่ความต้องการใช้ผังเมืองเพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปสู่ภูมิภาค

ผลการวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการกระจายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาค

การวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมที่ส่งผลต่อแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ เป็นการพิจารณาจากบริบทการจัดการทรัพยากรในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกอย่างรอบด้าน โดยเฉพาะบริบทของการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นจากแรงกดดันของกระแสแนวคิดและสถานการณ์ต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยใช้หลักการวิเคราะห์แบบ PEST (Political Economic Sociocultural Technological Components) ซึ่งครอบคลุมประเด็นด้านการเมืองและนโยบายรัฐ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมและวัฒนธรรม และด้านเทคโนโลยี ร่วมกับการวิเคราะห์โดยวิธี SWOT (Strengths Weaknesses Opportunities Threats) จากผลกระทบที่เป็นโอกาส ข้อจำกัด จุดแข็ง และจุดอ่อน เพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการจัดทำ

ยุทธศาสตร์และมาตรการ ทั้งการส่งเสริมและพัฒนาจุดแข็ง การปรับปรุงแก้ไขจุดอ่อน การเสริมสร้างโอกาส และการลดวิกฤตและภัยคุกคาม ดังนั้น การจัดการแนวทางการพัฒนาในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 - 2565 จึงได้นำประเด็นที่สำคัญเหล่านี้มาพิจารณาพร้อมด้วย

การวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อม โดยวิธี PEST Analysis

1. มิติด้านการเมืองและนโยบายรัฐ (Political Component : P) เป็นการวิเคราะห์องค์ประกอบด้านการเมืองและนโยบายรัฐที่มีผลต่อการจัดการทรัพยากรในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายรวมถึงพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) อันจะทำให้แผนการพัฒนาในพื้นที่ EEC มีความสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับแนวนโยบายการบริหารและพัฒนาพื้นที่ดังนี้

1.1 กรอบยุทธศาสตร์ชาติระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) วางเป้าหมายอนาคต โดยการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน จึงประกอบด้วยแนวทางการพัฒนาภาคการผลิตและบริการ ซึ่งมุ่งเน้นการพัฒนาเพิ่มผลผลิตภาพการผลิตตลอดห่วงโซ่มูลค่า เพื่อก้าวกระโดดไปสู่การเป็นฐานการผลิตและบริการที่โดดเด่นในด้านเศรษฐกิจฐานชีวภาพ โดยยกระดับสู่เกษตรสมัยใหม่ที่เป็นพื้นฐานสำคัญและเป็นฐานการผลิตสินค้าเกษตร อาหาร พลังงานและวัสดุชีวภาพด้วยนวัตกรรมยกระดับศักยภาพภาคอุตสาหกรรมให้แข่งขันได้บนฐานเทคโนโลยีขั้นก้าวหน้า พัฒนาความหลากหลายคุณภาพ และสร้างเอกลักษณ์การท่องเที่ยวไทย และพัฒนาธุรกิจบริการที่มีศักยภาพใหม่ ๆ ที่สร้างรายได้สูง ในขณะเดียวกัน การพัฒนาสังคมผู้ประกอบการ (Entrepreneurial Society) เพื่อสร้างผู้ประกอบการทางธุรกิจที่พิจารณาโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ด้วยการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมขับเคลื่อนธุรกิจ (From Entrepreneur to Technopreneur) สู่การเป็น “ผู้ผลิตได้ ขายเป็น” ก็มีความสำคัญต่อการเพิ่มผลผลิตภาพการผลิตและการยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันทางเศรษฐกิจของภาคการผลิตและบริการไทยตลอดห่วงโซ่มูลค่า โดยต้องมุ่งพัฒนาทั้งด้านศักยภาพของผู้ประกอบการและปัจจัยแวดล้อมที่สำคัญ การพัฒนาในแนวทางสำคัญดังกล่าวข้างต้นจะสัมฤทธิ์ได้ก็ต่อเมื่อมีการพัฒนาปัจจัยสนับสนุน การเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันรองรับอย่างเหมาะสม ทั้งการลงทุน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบโลจิสติกส์ และการพัฒนาวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี การวิจัย และนวัตกรรมตลอดห่วงโซ่มูลค่า เพื่อก้าวข้ามกับดักจากผู้ซื้อเทคโนโลยีไปสู่การเป็นผู้ผลิตและขายเทคโนโลยี โดยเน้นการวิจัยและพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีขั้นพื้นฐาน เพื่อสร้างองค์ความรู้ ความคิด และเทคโนโลยีต้นน้ำ สู่การพัฒนาเทคโนโลยีต้นแบบ และเพื่อวางรากฐานความเข้มข้นในการต่อยอดเทคโนโลยีจากต่างประเทศ และนำไปใช้ประโยชน์ทั้งเชิงพาณิชย์ สังคม และชุมชน รวมถึงการพัฒนาและวิจัยแบบวิศวกรรมย้อนกลับเพื่อเตรียมความพร้อมในการพัฒนาเทคโนโลยีเพื่ออุตสาหกรรมอนาคตที่ยังต้องอาศัยเทคโนโลยีจากต่างประเทศ ขณะเดียวกันก็ต้องการวางรากฐานที่แข็งแกร่งเพื่อสนับสนุนการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน ทั้งในด้านเสถียรภาพและสมรรถนะทางเศรษฐกิจมหภาค โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับปรุงกลไกภาครัฐในการบริหารเศรษฐกิจ การคลัง และงบประมาณของประเทศ ให้สามารถสนับสนุนการนำยุทธศาสตร์การพัฒนาไปสู่การจัดสรรงบประมาณและการขับเคลื่อนสู่การปฏิบัติได้อย่างสอดคล้องประสานและเกิดบูรณาการควบคู่ไปกับการดำเนินยุทธศาสตร์การเชื่อมโยงกับภูมิภาคและเศรษฐกิจโลก

1.2 การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศสู่ “ประเทศไทย 4.0” “Thailand 4.0” เป็นวิสัยทัศน์เชิงนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทย หรือโมเดลพัฒนาเศรษฐกิจของรัฐบาลบวรวิสัยทัศน์ที่ว่า “มั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน” ประเทศไทย 4.0 เป็นการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเศรษฐกิจไปสู่ Value-Based Economy หรือเศรษฐกิจที่ขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรม เพื่อให้ประเทศไทยสามารถพ้นจากกับดักประเทศรายได้ปานกลาง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องปฏิรูปโครงสร้างเศรษฐกิจ โดยต้องขับเคลื่อนให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างน้อย 3 มิติสำคัญคือ

1.2.1 เปลี่ยนจากการผลิตสินค้าโภคภัณฑ์ ไปสู่สินค้าเชิงนวัตกรรม

1.2.2 เปลี่ยนจากการขับเคลื่อนประเทศด้วยอุตสาหกรรม ไปสู่การขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี ความคิดสร้างสรรค์ และนวัตกรรม

1.2.3 เปลี่ยนจากการเน้นภาคการผลิตสินค้า ไปสู่การเน้นภาคบริการมากขึ้น

ซึ่งแนวคิดประเทศไทย 4.0 มี 2 แนวคิดสำคัญ คือการสร้างความเข้มแข็งจากภายใน และเมื่อภายในเข้มแข็ง ต้องเชื่อมโยงเศรษฐกิจภายในกับเศรษฐกิจโลก โดยการสร้างความเข้มแข็งจากภายในมี 3 กลไกขับเคลื่อนหลักคือ การยกระดับนวัตกรรมของทุกภาคส่วนทั่วประเทศ การสร้างสังคมที่มีจิตวิญญาณของความเป็นผู้ประกอบการ และการสร้างความเข้มแข็งของชุมชนและเครือข่าย ส่วนการเชื่อมโยงกับภายนอก ต้องดำเนินควบคู่กันไปโดยเป็นการเชื่อมโยงกับโลกใน 3 ระดับคือ เศรษฐกิจภายในประเทศ เศรษฐกิจภูมิภาค และเศรษฐกิจโลก

1.3 แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 12 โดยเป้าหมายการพัฒนาประเทศตามแนวทางของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ผ่านมา ส่งผลให้ประเทศไทยมีระดับการพัฒนาที่สูงขึ้นตามลำดับ ได้แก่ เศรษฐกิจไทยมีขนาดใหญ่ขึ้น มีฐานการผลิตและบริการที่มีความเข้มแข็งและโดดเด่นในหลายสาขา และความร่วมมือกับมิตรประเทศทั้งในรูปทวิภาคีและพหุภาคี รวมถึงความร่วมมือกับประเทศในอนุภูมิภาคและอาเซียนมีความเข้มข้นและชัดเจนขึ้น ขยายโอกาสด้านการค้าและการลงทุนของไทยเพิ่มขึ้น ในขณะที่โครงสร้างพื้นฐานมีการพัฒนาครอบคลุมมากขึ้น และการบริการทางสังคมทุกด้านที่มีความครอบคลุมทั่วถึง ทำให้รายได้ประชาชนสูงขึ้น ปัญหาความยากจนลดลงและคุณภาพชีวิตประชาชนดีขึ้น

2. มิติด้านเศรษฐกิจ (Economic Component : E) เป็นการวิเคราะห์องค์ประกอบด้านเศรษฐกิจที่ประกอบด้วยความเชื่อมโยงกันระหว่างการรวมกลุ่มเศรษฐกิจในภูมิภาค การจัดการภาคอุตสาหกรรมไทย และโมเดลการพัฒนาสู่ “ประเทศไทย 4.0” ซึ่งสามารถสรุปประเด็นสำคัญที่เชื่อมโยงกับการจัดการบริหารเขตเศรษฐกิจพิเศษได้ดังนี้

2.1 ความเชื่อมโยงระหว่างเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต้องพึ่งพาการเพิ่มขึ้นของการผลิตสินค้าและบริการ รวมถึงการส่งออกสินค้าไปยังต่างประเทศ ทั้งประเทศที่พัฒนาแล้วที่กำหนดมาตรฐานสินค้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและมาตรฐานสินค้าที่ได้รับการรับรองฉลากสิ่งแวดล้อม (Ecolabelling) และตลาดเกิดใหม่ซึ่งยังไม่มีกำหนดมาตรฐานสินค้าที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเข้มงวดมากนัก ส่วนความร่วมมือด้านการค้าระหว่างประเทศภายใต้สมาชิกขององค์การการค้าโลกได้ส่งเสริมการค้าเสรีระหว่างประเทศ ลดอุปสรรคทางการค้าทั้งที่เป็นภาษีและไม่ใช่อภาษี และส่งเสริมการรักษาสิ่งแวดล้อมเพื่อนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน ที่อาจนำมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมมาเป็นข้ออ้างในการกีดกันทางการค้าได้ จึงมีความชัดเจนว่าประเด็นทางเศรษฐกิจ

มีความเชื่อมโยงกับสิ่งแวดล้อมมากยิ่งขึ้นในอนาคต ดังนั้น จึงควรให้ความสำคัญกับการกำหนดมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สนับสนุนการผลิตสินค้าและบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างโอกาสในการรักษาสิ่งแวดล้อมและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ รวมถึงเร่งบูรณาการกรอบความร่วมมือในระดับทวิภาคีและพหุภาคีด้านการค้าและการลงทุน ส่งเสริมให้ธุรกิจมีความรับผิดชอบต่อทรัพยากรธรรมชาติสิ่งแวดล้อมและสังคม (Corporate Social Responsibility) รวมถึงสร้างสรรค์คุณค่าเพิ่มร่วมกันให้กับสังคม (Creating Shared Value) โดยเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจในอนาคต

2.2 การรวมกลุ่มเศรษฐกิจในภูมิภาค การรวมตัวเป็นประชาคมอาเซียนในปี พ.ศ. 2558 เพื่อสร้างประชาคมที่มีความแข็งแกร่ง เพิ่มโอกาสรับมือและปรับตัวกับความท้าทายจากภาคการเมือง ความมั่นคง เศรษฐกิจ และภาวะคุกคามรูปแบบใหม่ และเพื่อให้ประชาชนมีความเป็นอยู่ที่ดี มีการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ดี และประชาชนมีความรู้สึกเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน สามารถเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน และแรงงานฝีมืออย่างเสรี รวมทั้งสร้างเสริมขีดความสามารถในการแข่งขันของอาเซียนในเวทีโลก ดังนั้น จึงควรคำนึงถึงทรัพยากรในพื้นที่ที่มีอยู่ ซึ่งอาจมีอัตราการใช้ทรัพยากรในพื้นที่เพิ่มมากขึ้นจนเกินศักยภาพของระบบนิเวศ การควบคุมการใช้ที่ดินเพื่อขยายกำลังการผลิต และการวางระบบการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทั้งด้านพลังงาน การคมนาคมขนส่ง และการท่องเที่ยว ที่อาจจะส่งผลให้เกิดการบุกรุกพื้นที่ป่าไม้ การทำลายระบบนิเวศเพิ่มขึ้น และนำไปสู่การสูญเสียความหลากหลายของชนิดพันธุ์พืชและพันธุ์สัตว์ที่อาศัยอยู่ในระบบนิเวศ รวมทั้ง การส่งเสริมขีดความสามารถในการลงทุนและผลิตสินค้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมให้มีคุณภาพและได้มาตรฐาน และการสร้างมาตรการป้องกันสินค้าที่มีคุณภาพต่ำและไม่ได้มาตรฐานที่ผลิตได้ในอาเซียน

2.3 การปรับตัวเพื่อรองรับการเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาเศรษฐกิจโลกในอนาคต การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกยังคงมีความเสี่ยงจากการค้าโลกที่อ่อนแอ ผลกระทบต่องบการคลังและการค้าของประเทศผู้ผลิตน้ำมัน และความเสี่ยงที่เศรษฐกิจในประเทศแถบยุโรปและญี่ปุ่นจะซบเซาหรือประสบภาวะเงินฝืดอย่างยาวนาน จึงมีแนวโน้มว่าความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจโลกจะขยายการลงทุนไปยังประเทศที่เป็นตลาดเกิดใหม่ โดยเฉพาะตลาดเกิดใหม่ในเอเชีย (Emerging Asia) เช่น จีน และอินเดีย เนื่องจากเป็นแหล่งทรัพยากรและแรงงานที่สำคัญ มีประชากรจำนวนมากและมีการขยายตัวของเมืองและชนชั้นกลางอย่างรวดเร็ว รวมถึงมีการเพิ่มการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานในกลุ่มประเทศเอเชีย และมีการเชื่อมเศรษฐกิจเป็นเครือข่ายธุรกิจที่เข้มแข็งกับประเทศในทวีปแอฟริกา ตะวันออกกลาง และละตินอเมริกา ดังนั้น พื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกถือเป็นพื้นที่เหมาะสมต่อการรองรับการเจริญเติบโต มีศักยภาพและความพร้อมสูงที่จะเป็น “ประตูเศรษฐกิจ” เพื่อเปิดตลาดการค้าไปสู่ภูมิภาคอื่น ๆ ของโลก จึงควรพิจารณาการลงทุนและพัฒนาเครือข่ายโครงสร้างพื้นฐานให้มีความเชื่อมโยงกับประเทศในภูมิภาค โอกาสทางการค้า การเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้วยการลดต้นทุนการผลิต การกำหนดมาตรฐานการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และการเข้าถึงตลาดใหม่ที่มีการผลิตและการบริโภคสินค้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นในอนาคต อันเป็นผลจากมาตรการทางการค้าระหว่างประเทศ

3. มิติด้านสังคมและวัฒนธรรม (Socio-cultural Component : S) เป็นการวิเคราะห์องค์ประกอบทางสังคมและวัฒนธรรมที่มีผลต่อการขยายเขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษของประเทศ

ประกอบด้วย โครงสร้างประชากรมีแนวโน้มเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ การเปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมเมือง และการเพิ่มรายได้ของประชากร สามารถสรุปประเด็นสำคัญที่เชื่อมโยงกับการจัดการเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกได้ดังนี้

3.1 การเปลี่ยนแปลงของประชากรและการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ปัจจัยหลักที่มีผลต่อขนาดและโครงสร้างของประชากร ได้แก่ อัตราการเกิด อัตราการตาย และการย้ายถิ่น โดยมีพัฒนาการทางด้านเศรษฐกิจและสังคมเป็นตัวขับเคลื่อนปัจจัยดังกล่าว ซึ่งแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของประชากรที่สำคัญและจะส่งผลต่อไปในอนาคตคือการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของโลก ซึ่งจะมีผลให้เกิดการขาดแคลนประชากรวัยแรงงานในอนาคต และส่งผลกระทบต่อการสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ ทั้งนี้ การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประชาคมโลกมีนัยสำคัญต่อการพัฒนาของประเทศไทยและพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกด้วยเช่นกัน โดยถือเป็นโอกาสในฐานะศูนย์การให้บริการด้านการแพทย์ระดับนานาชาติและบุคลากรทางสาธารณสุขที่มีความสามารถ

3.2 การเคลื่อนย้ายแรงงานและการย้ายถิ่นฐานของประชากร สถานการณ์แนวโน้มที่ค่อนข้างแน่นอนและคาดว่าจะเกิดขึ้นคือ ประชากรจะมีการย้ายถิ่นฐานและมีรูปแบบที่ซับซ้อนมากขึ้น โดยปัจจัยด้านสังคมและเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและภูมิภาคจะเป็นแรงผลักดันให้เกิดการย้ายถิ่นฐานของประชากรชนบทและเมือง และระหว่างประเทศในลักษณะของการเคลื่อนย้ายแรงงานจากต่างประเทศ ทั้งแรงงานไร้ฝีมือและแรงงานที่เป็นทักษะฝีมือสูงหรือมีความเชี่ยวชาญเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งจะเกิดความต้องการด้านการบริการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการเพิ่มขึ้น มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติมากขึ้น รวมถึงการจัดการปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เช่น การจัดการของเสียชุมชนที่เพิ่มขึ้น ปัญหาสังคม ชุมชนแออัด และวัฒนธรรม อาชญากรรม เป็นต้น

4. มิติด้านเทคโนโลยี (Technological Component : T) เป็นการวิเคราะห์องค์ประกอบด้านเทคโนโลยีที่มีผลต่อการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานในเขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งพบว่า แนวโน้มการพัฒนาเทคโนโลยีควรให้ความสำคัญต่อเทคโนโลยีและลดการใช้ทรัพยากรลง ซึ่งเทคโนโลยีมีส่วนสำคัญต่อการจัดการและบริหารงานของเขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกดังนี้

4.1 การใช้นวัตกรรมในการสร้างหรือคำนวณเพื่อให้เกิดความสัมพันธ์ในการใช้พื้นที่และทรัพยากรภายในพื้นที่อันมีอย่างจำกัด ทำให้เกิดประโยชน์ในการใช้สูงสุด เช่น การคำนวณการสร้างทาง โดยใช้เทคโนโลยีในการคำนวณการสร้างถนนให้เหมาะสมกับพื้นที่และวัตถุประสงค์ในการสร้าง เพื่อให้สอดคล้องกับปริมาณการใช้ถนนให้เหมาะสมกับเส้นทางที่ดำเนินการไว้

4.2 การทำระบบข้อมูล Big Data มาใช้ในการประมวลผลในการก่อสร้างและขยายส่วนงานด้านสาธารณูปโภค เพื่อทำให้เกิดความคุ้มค่าและลดต้นทุนในการทำโครงการด้านขยายพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกให้มีความคุ้มค่าและสัมพันธ์กับพื้นที่ที่ขยายตัว ไม่ให้กระทบต่อสถานะแวดล้อมอื่น ๆ

4.3 นวัตกรรมสู่ความเป็น “ศูนย์” เป็นนวัตกรรมที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในโลก ซึ่งมุ่งผลิตผลิตภัณฑ์อย่างสร้างสรรค์และใช้เทคโนโลยีเพื่อการจัดการสิ่งแวดล้อมให้เป็น “ศูนย์” ในชีวิตประจำวัน เช่น การปล่อยมลพิษจากยานพาหนะเท่ากับศูนย์ (Zero-emissions Vehicle) การจัดการขยะเหลือศูนย์ (Zero Waste Management) เมืองที่มีการปล่อยคาร์บอนเป็นศูนย์

(Zero Carbon Cities) และสิ่งพิมพ์คาร์บอนเป็นศูนย์ เป็นต้น ดังนั้น แนวโน้มเทคโนโลยีและนวัตกรรมดังกล่าวจะส่งผลต่อรูปแบบการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมในอนาคต รวมทั้งเป็นโอกาสของประเทศไทยในการปรับเปลี่ยนหรือพัฒนาสินค้าและบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพิ่มมากขึ้น

การวิเคราะห์โดยใช้ SWOT Analysis

การวิเคราะห์สถานการณ์ที่มีผลต่อแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ โดยใช้วิธี SWOT Analysis ซึ่งจะประเมินทั้งสภาพการณ์การเปลี่ยนแปลงภายนอกและภายในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก โดยการประเมินสภาพการณ์ภายในพื้นที่จะวิเคราะห์ในเชิงจุดแข็งและจุดอ่อน สำหรับการประเมินสภาพการณ์ภายนอกพื้นที่จะวิเคราะห์ในเชิงโอกาสและข้อจำกัดของสภาพแวดล้อม ผลการวิเคราะห์ SWOT ในภาพรวมมีดังนี้

1. การวิเคราะห์ปัจจัยภายในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ (Internal Factors)

จุดแข็ง (Strengths)

- S1 มีการบริหารจัดการภายในในรูปแบบที่ให้ภาคเอกชนมาบริหารอย่างเป็นระบบ
- S2 มีเส้นทางคมนาคมสะดวกในหลาย ๆ ทาง
- S3 เป็นแหล่งวัตถุดิบที่สำคัญทั้งในภาคอุตสาหกรรม เกษตรกรรม ทรัพยากรทางธรรมชาติ และแหล่งท่องเที่ยว
- S4 มีพื้นที่เหมาะแก่การตั้งเขตอุตสาหกรรม โดยมีแนวเขตติดทะเล เหมาะแก่การทำเป็นท่าเรือน้ำลึก

จุดอ่อน (Weaknesses)

- W1 พื้นที่ในการขยายตัวมีอยู่อย่างจำกัด
- W2 มีการกระจายตัวของนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่
- W3 การวางแผนในนิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ มีการวางผังไม่เป็นระบบ มีการกระจายในการตั้งโรงงานไม่ถูกประเภท

2. การวิเคราะห์ปัจจัยภายนอก (External Factors)

โอกาส (Opportunities)

- O1 รัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมอุตสาหกรรมและให้สิทธิพิเศษเพื่อเป็นการสนับสนุนในการจัดตั้งบริษัทอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในเขตระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ
- O2 รัฐบาลมีแผนงานในการวางยุทธศาสตร์ในการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานอย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรม
- O3 รัฐบาลมีนโยบายสำคัญด้านการพัฒนาเศรษฐกิจ การเพิ่มผลผลิต SMEs และระบบโลจิสติกส์
- O4 งานวิจัยและนวัตกรรมใหม่ เป็นโอกาสในการนำไปใช้ประโยชน์การพัฒนาอุตสาหกรรมและพัฒนาเศรษฐกิจ

อุปสรรค (Threats)

- T1 การวางผังเมืองในเขตอุตสาหกรรมมีความไม่ลงตัวกับสถานะแวดล้อมในพื้นที่
- T2 ปัญหาภัยธรรมชาติ ซึ่งเกิดจากการวางผังเมืองในนิคมอุตสาหกรรมผิดแบบ ทำให้เกิดน้ำท่วมและดินถล่ม
- T3 นโยบายการบริหารประเทศมีการปรับเปลี่ยนและขาดความต่อเนื่อง
- T4 ค่าแรงงานของประเทศเพื่อนบ้านต่ำกว่าในประเทศ ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานย้ายฐานการผลิตไปยังต่างประเทศในปัจจุบันและอนาคต
- T5 มีการต่อต้าน คัดค้าน จากคนในพื้นที่เมื่อมีการขยายเขตอุตสาหกรรม ส่งผลต่อภาพลักษณ์การพัฒนาอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจของประเทศ
- T6 ระบบและโครงสร้างขั้นพื้นฐานและสาธารณูปโภคยังไม่เพียงพอต่อการขยายนิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ
- T7 ระบบโลจิสติกส์ยังไม่สมบูรณ์เต็มที่
- T8 การบูรณาการแผนงานและโครงการระหว่างหน่วยงานภาครัฐด้านอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ชัดเจน
- T9 การขยายตัวด้านการลงทุนอยู่ในระดับต่ำ ทำให้ภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการลงทุนในระดับที่ดีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจด้านที่อยู่อาศัย

การนำผลการวิเคราะห์ SWOT มาจัดทำมาตรการเชิงกลยุทธ์

มาตรการเชิงรุก (SO)

จุดแข็ง (S)	โอกาส (O)
<p>S1 มีการบริหารจัดการภายในในรูปแบบที่ให้ภาคเอกชนมาบริหารอย่างเป็นระบบ</p> <p>S2 มีเส้นทางคมนาคมสะดวกในหลาย ๆ ทาง</p> <p>S3 เป็นแหล่งวัตถุดิบที่สำคัญทั้งในภาคอุตสาหกรรม เกษตรกรรม ทรัพยากรทางธรรมชาติและแหล่งท่องเที่ยว</p> <p>S4 มีพื้นที่เหมาะแก่การตั้งเขตอุตสาหกรรม โดยมีแนวเขตติดทะเล เหมาะแก่การทำเป็นท่าเรือน้ำลึก</p>	<p>O1 รัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมอุตสาหกรรมและให้สิทธิพิเศษเพื่อเป็นการสนับสนุนในการจัดตั้งบริษัทอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ</p> <p>O2 รัฐบาลมีแผนงานในการวางยุทธศาสตร์ในการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานอย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรม</p> <p>O3 รัฐบาลมีนโยบายสำคัญด้านการพัฒนาเศรษฐกิจ การเพิ่มผลผลิต SMEs และระบบโลจิสติกส์</p> <p>O4 งานวิจัยและนวัตกรรมใหม่ เป็นโอกาสในการนำไปใช้ประโยชน์การพัฒนาอุตสาหกรรมและพัฒนาเศรษฐกิจ</p>

สรุปมาตรการเชิงรุกในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. ส่งเสริมและสนับสนุนอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก มีการรวมกลุ่มกันในการแลกเปลี่ยนนวัตกรรมหรือการสนับสนุนในด้านต่าง ๆ จะทำให้เกิดการขยายฐานนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจะส่งผลดีต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

2. ขยายเส้นทางและระบบโลจิสติกส์ให้มีความทันสมัยและอำนวยความสะดวกในการจัดส่งสินค้าหรือวัตถุดิบต่าง ๆ ที่จะป้อนเข้าสู่กระบวนการผลิตของโรงงาน ทำให้เกิดการขยายตัวของถนน โดยตลอดสองแนวข้างทางของถนนจะเป็นแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัยและเหมาะกับการสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำประโยชน์ต่อไป

3. สนับสนุนให้มีการปรับปรุงจัดพื้นที่อุตสาหกรรมที่เหมาะสม (Industrial Zoning) โดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่มีกระบวนการผลิตหนัก ทำให้มีการขยายการจ้างงาน ส่งผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นตัวรองรับคนที่จะมาอาศัยทำงานในแถบนิคมอุตสาหกรรม

4. ส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาสาธารณูปโภค โดยขยายไปในพื้นที่รกร้างรอบ ๆ เขตนิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อทำให้เกิดการแผ่ขยายต่อด้านอสังหาริมทรัพย์

มาตรการเชิงปรับปรุงและพัฒนา (WO)

จุดอ่อน (W)	โอกาส (O)
<p>W1 พื้นที่ในการขยายตัวมีอยู่อย่างจำกัด</p> <p>W2 มีการกระจุกกระจายของนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่</p> <p>W3 การวางแผนในนิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ มีการวางผังไม่เป็นระบบ มีการกระจุกกระจายในการตั้งโรงงานไม่ถูกประเภท</p>	<p>O1 รัฐบาลมีนโยบายส่งเสริมอุตสาหกรรมและให้สิทธิพิเศษเพื่อเป็นการสนับสนุนในการจัดตั้งบริษัทอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ</p> <p>O2 รัฐบาลมีแผนงานในการวางยุทธศาสตร์ในการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานอย่างชัดเจนและเป็นรูปธรรม</p> <p>O3 รัฐบาลมีนโยบายสำคัญด้านการพัฒนาเศรษฐกิจ การเพิ่มผลผลิต SMEs และระบบโลจิสติกส์</p> <p>O4 งานวิจัยและนวัตกรรมใหม่ เป็นโอกาสในการนำไปใช้ประโยชน์การพัฒนาอุตสาหกรรมและพัฒนาเศรษฐกิจ</p>

สรุปมาตรการเชิงปรับปรุงและพัฒนา (เชิงรับ) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. ส่งเสริมและสนับสนุนให้จัดการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการใช้พื้นที่อย่างจำกัด โดยใช้การบริหารจัดการผังเมืองรวมที่ดีและมีประสิทธิภาพ เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาค

2. นำเสนอข้อมูลปัญหาและข้อเสนอแนะของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อหน่วยงานต้นสังกัด และภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการปรับปรุงกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการลงทุนและการดำเนินธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดความสะดวกต่อการบริหารจัดการในการดำเนินธุรกิจที่อยู่อาศัย

3. พัฒนาการให้บริการของกระทรวงผ่านศูนย์บริการร่วมที่สามารถตอบสนองได้อย่างเป็นเอกภาพ รวมถึงการพัฒนากระบวนการให้บริการผ่านระบบเทคโนโลยีสมัยใหม่ เพื่อให้ง่ายต่อภาคธุรกิจที่อยู่อาศัย

4. ร่วมกับสถาบันการศึกษาและสถานประกอบการในการวางแผนการพัฒนาบุคลากรภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ซึ่งจะช่วยให้มีนวัตกรรมใหม่ในด้านที่อยู่อาศัยที่จะเข้ามาช่วยให้เกิดความสะดวกต่อผู้พักอาศัยและทำให้เกิดธุรกิจใหม่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นตามมา

มาตรการเชิงป้องกัน (ST)

จุดแข็ง (S)	อุปสรรค (T)
<p>S1 มีการบริหารจัดการภายในในรูปแบบที่ให้ภาคเอกชนมาบริหารอย่างเป็นระบบ</p> <p>S2 มีเส้นทางคมนาคมสะดวกในหลาย ๆ ทาง</p> <p>S3 เป็นแหล่งวัตถุดิบที่สำคัญทั้งในภาคอุตสาหกรรม เกษตรกรรม ทรัพยากรทางธรรมชาติ และแหล่งท่องเที่ยว</p> <p>S4 มีพื้นที่เหมาะแก่การตั้งเขตอุตสาหกรรม โดยมีแนวเขตติดทะเล เหมาะแก่การทำเป็นท่าเรือ น้ำลึก</p>	<p>T1 การวางผังเมืองในเขตอุตสาหกรรมมีความไม่ลงตัวกับสภาวะแวดล้อมในพื้นที่</p> <p>T2 ปัญหาภัยธรรมชาติ ซึ่งเกิดจากการวางผังเมืองในนิคมอุตสาหกรรมผิดแบบ ทำให้เกิดน้ำท่วมและดินถล่ม</p> <p>T3 นโยบายการบริหารประเทศมีการปรับเปลี่ยนและขาดความต่อเนื่อง</p> <p>T4 ค่าแรงงานของประเทศเพื่อนบ้านต่ำกว่าในประเทศ ส่งผลกระทบให้อุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานย้ายฐานการผลิตไปยังต่างประเทศในปัจจุบันและอนาคต</p> <p>T5 มีการต่อต้าน คัดค้าน จากคนในพื้นที่เมื่อมีการขยายเขตอุตสาหกรรม ส่งผลต่อภาพลักษณ์การพัฒนาอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจของประเทศ</p> <p>T6 ระบบและโครงสร้างขั้นพื้นฐานและสาธารณูปโภคยังไม่เพียงพอต่อการขยายนิคม-อุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ</p> <p>T7 ระบบโลจิสติกส์ยังไม่สมบูรณ์เต็มที่</p> <p>T8 การบูรณาการแผนงานและโครงการระหว่างหน่วยงานภาครัฐด้านอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ชัดเจน</p>

จุดแข็ง (S)	อุปสรรค (T)
	T9 การขยายตัวด้านการลงทุนอยู่ในระดับต่ำ ทำให้ภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการลงทุนในระดับที่ดีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจด้านที่อยู่อาศัย

สรุปมาตรการเชิงป้องกันในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. ส่งเสริมให้มีการพัฒนาอุตสาหกรรมด้านการเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต การบริหารจัดการให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น การลดต้นทุนการผลิต เพื่อรองรับการขยายตัวทางอุตสาหกรรมและด้านอสังหาริมทรัพย์
2. ส่งเสริมและพัฒนาอุตสาหกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ให้ตระหนักถึงการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อรองรับการขยายตัวของภาคที่อยู่อาศัยให้ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
3. ส่งเสริมความร่วมมือและสร้างความเข้าใจของชุมชนกับภาคอุตสาหกรรมและการย้ายถิ่นฐานจากบุคคลนอกพื้นที่ เพื่อให้เกิดความร่วมมือเข้าใจกัน
4. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมและสร้างกลไกการรับรู้และนำเสนอปัญหา อุปสรรค เพื่อการแก้ไขกฎหมาย และประเด็นที่เป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
5. สร้างความเข้าใจให้ผู้ประกอบการตระหนักถึงการปรับตัว รวมทั้งการสร้างขีดความสามารถในการแข่งขัน รองรับการเปลี่ยนแปลงแบบพลวัต อาทิ กระแสสิ่งแวดล้อม ภัยพิบัติ และประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนและเศรษฐกิจโลก
6. ส่งเสริมและสร้างขยายพื้นที่ในโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับการตั้งนิคมอุตสาหกรรม และกำหนดพื้นที่ที่อยู่อาศัยให้ทำในรูปแบบของผังเมือง เพื่อจะทำให้เกิดความสมดุลของการใช้พื้นที่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

สรุป

ในบทการวิเคราะห์ผลกระทบในแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการกระจายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาค โดยสรุปได้ว่านโยบายที่รัฐบาลได้วางไว้ให้ปฏิบัตินั้นมีผลต่อเศรษฐกิจและทิศทางในการพัฒนาเป็นอย่างมาก ซึ่งจากการที่ภาครัฐได้จัดทำโครงการพัฒนาและขยายโครงสร้างพื้นฐานในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกนั้น ทำให้เป็นผลดีต่อการขยายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาคด้านที่อยู่อาศัยและประชากรในเขตเมือง ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายฐานประชากร ซึ่งเป็นผลดีที่จะช่วยลดความแออัดในเขตเมือง แต่ต้องเพิ่มระวางในการย้ายถิ่นฐาน ภาครัฐควรจะต้องมีการกำหนดผังเมืองให้สอดคล้องกับพื้นที่ ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาในการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์น้อยลง และสามารถในพื้นที่ที่มีจำกัดได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดในด้านที่อยู่อาศัย

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุป

ในการวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ในการวิจัย เพื่อศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ โดยปัญหาและ อุปสรรคที่มีอิทธิพลส่งผลต่อการกระจายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาคของประเทศ รวมถึงแนวทาง ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งเมื่อดำเนินการวิจัยตามลำดับ แล้ว ทำให้ได้แนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เพื่อ นำไปใช้พัฒนาต่อยอดในการเพิ่มศักยภาพและพัฒนาต่อไป ดังนี้

1. การบริหารการพัฒนาโครงการพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ

การพัฒนาโครงการพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเพื่อเพิ่มศักยภาพทาง เศรษฐกิจของประเทศ ได้แบ่งบทบาทการพัฒนาเชิงพื้นที่ออกเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตพัฒนา โครงสร้างพื้นฐาน และเขตพัฒนาเมือง ซึ่งในการพัฒนาเมืองนั้น มุ่งเน้นการพัฒนาภายใต้แนวคิด “เมืองแห่งความสมดุลของสถานที่ทำงานและที่พักอาศัย” ประกอบด้วย

1.1 จังหวัดฉะเชิงเทรา มีบทบาทคือ พื้นที่พักอาศัยที่ทันสมัยตอบสนองไลฟ์สไตล์ สมัยใหม่ศูนย์กลางการขนส่งระบบรางและรถไฟความเร็วสูง และประตูสู่ภูมิภาคต่าง ๆ รองรับบริการย้าย หน่วยงานรัฐและการพัฒนาไปสู่ศูนย์ราชการแห่งใหม่ในอนาคต

1.2 จังหวัดชลบุรี มีบทบาทคือ เมืองแห่งการศึกษา คำนคว้า วิจัย และพัฒนา เพื่อสร้างนวัตกรรม รองรับศูนย์กลางด้านการศึกษา ศูนย์ฝึกแรงงาน และศูนย์พัฒนาทักษะนานาชาติ เพื่อตอบสนองและสอดคล้องกับความต้องการด้านอุตสาหกรรมแห่งอนาคต

1.3 จังหวัดระยอง มีบทบาทคือ พื้นที่ตั้งอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและอุตสาหกรรม พลังงาน โดยมาบตาพุดเป็นฐานอุตสาหกรรมปิโตรเคมีในทวีปเอเชียและศูนย์กลางด้านโรงกลั่นน้ำมัน และพลังงานในประเทศไทย พัฒนาสู่การเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมชีวภาพ

สถานภาพและศักยภาพของพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีเป้าหมาย สำคัญเพื่อรองรับการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่สำคัญของประเทศ (New Engine of Growth) ซึ่งเป็นกิจการที่มุ่งเน้นใช้เทคโนโลยีใหม่และนวัตกรรมที่สร้างมูลค่าเพิ่ม โดยได้แบ่งเป็น 2 กลุ่มอุตสาหกรรม ได้แก่

1. กลุ่มอุตสาหกรรมปัจจุบัน (First S-Curve) มีจำนวน 5 อุตสาหกรรม ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วนแห่งอนาคต อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ และ อุปกรณ์ด้านการโทรคมนาคม อุตสาหกรรมท่องเที่ยวระดับคุณภาพ อุตสาหกรรมเกษตรเชิง ประสิทธิภาพ และเทคโนโลยีชีวภาพ รวมทั้งอุตสาหกรรมอาหารแห่งอนาคต

2. กลุ่มอุตสาหกรรมอนาคต (New S-Curve) จำนวน 5 สาขา ได้แก่ อุตสาหกรรมเครื่องจักรอุปกรณ์อัตโนมัติและหุ่นยนต์อุตสาหกรรม การขนส่งและการบิน อุตสาหกรรมชีวภาพ อุตสาหกรรมดิจิทัล และอุตสาหกรรมการแพทย์สุขภาพ

การบริหารด้านโครงสร้างพื้นฐาน/โลจิสติกส์ โดยรัฐบาลได้เร่งพัฒนาใน 5 โครงการหลัก คือ

1. โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา ในระยะ 5 ปีแรก ต้องเพิ่มอัตราการรับผู้โดยสารจาก 3 ล้านคน เป็น 15 ล้านคน และให้สามารถรองรับผู้โดยสารได้ 60 ล้านคน ภายใน 15 ปี
2. โครงการรถไฟความเร็วสูงกรุงเทพมหานคร-ระยอง ที่จะต้องเชื่อมโยงระหว่างสนามบินพาณิชย์ 3 แห่ง ให้สำเร็จ ได้แก่ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และสนามบินอู่ตะเภา

3. โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3
4. โครงการรถไฟทางคู่ เชื่อมโยงท่าเรือ 3 แห่ง เพื่อเพิ่มศักยภาพในการขนส่งสินค้าทางราง

5. โครงการพัฒนาเมืองใหม่ในพื้นที่เพื่อรองรับการพัฒนาเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

การบริหารโครงการสาธารณูปโภค มีการพัฒนาในระบบต่าง ๆ ที่ประกอบด้วย

1. ระบบไฟฟ้า โดยการขยายระบบส่งไฟฟ้าเพื่อรองรับโครงการ
2. ระบบน้ำประปา โดยเพิ่มความจุอ่างเก็บน้ำ การวางท่อส่งน้ำ การปรับปรุงเพิ่มกำลังการผลิต และเพิ่มศักยภาพบริการน้ำประปา ในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งอยู่ในเขตให้บริการของการประปาส่วนภูมิภาค (กปภ.) เขต 1
3. ระบบการจัดการขยะ/น้ำเสีย/มลพิษทางอากาศ ที่ในปัจจุบันจังหวัดระยองมีศูนย์กำจัดขยะมูลฝอยรวมแบบครบวงจร ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อนำขยะมาผลิตเป็นพลังงานเชื้อเพลิง (RDF)
4. การบริหารการพัฒนาเมือง โดยมีแนวทางในการพัฒนาว่า “ฉะเชิงเทรา-ชลบุรี-ระยอง : เมืองแห่งความสมดุลของสถานที่ทำงานและที่พักอาศัย”

2. ปัจจัยปัญหาและอุปสรรคในด้านต่าง ๆ

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ ผู้วิจัยค้นพบประเด็นปัญหาและอุปสรรค ดังนี้

2.1 การวางผังเมือง ได้พบว่าผังเมืองในเชิงลึกยังไม่เหมาะสม เพราะไม่สามารถจะผสมผสานพื้นที่ให้ชุมชนและอุตสาหกรรมมาอยู่ร่วมกันได้อย่างชัดเจน เพราะภาครัฐจะมีแต่ผังเมืองในภาพรวม

2.2 ขาดแผนพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ได้พบว่ามีข้อจำกัดในการพัฒนาและเชื่อมโยงด้านคมนาคมทางอากาศ ดังนั้น ควรพัฒนาเพิ่มศักยภาพด้านการขนส่งทางอากาศ โดยการเพิ่มช่องทาง Taxiway รวมไปถึงการขนส่งทางระบบราง ควรมีการเพิ่มเส้นทางการขนส่งที่ใช้พลังงานไฟฟ้า เพื่อพัฒนาเป็นเมืองที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

2.3 ด้านสาธารณูปโภค พบว่าระบบน้ำประปายังมีประสิทธิภาพต่ำกว่าพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษของประเทศเพื่อนบ้าน ระบบพลังงานไฟฟ้าควรมีกำลังผลิตไฟฟ้าเพิ่มขึ้นและเพิ่มความมีเสถียรภาพ ควรมีระบบการจัดการและการคัดกรองขยะที่ดี เพื่อรองรับปริมาณขยะที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และต้องพัฒนาระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง

2.4 การดึงดูดนักลงทุน ยังคงมีปัญหาโดยเฉพาะแรงจูงใจและสิทธิประโยชน์สำหรับภาคอุตสาหกรรม เมื่อเปรียบเทียบกับต่างประเทศแล้วพบว่า ยังคงขาดการส่งเสริมการลงทุนโดยการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีระดับท้องถิ่นที่จะดึงดูดนักลงทุนคุณภาพให้มาลงทุนได้

2.5 แรงงานขาดทักษะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานด้านอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำให้สามารถยกระดับมาตรฐาน ผลผลิตภาพ และนวัตกรรม ผู้ประกอบการและบุคลากรในสาขาของอุตสาหกรรมเป้าหมาย และองค์ความรู้ที่ยั่งยืนระหว่างหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน และองค์กรต่างประเทศ ทั้งนี้เพราะประเทศไทยกำลังเผชิญปัญหาการลดลงของผลผลิตภาพและกำลังแรงงาน

2.6 ขาดแผนการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชน การช่วยเหลือบรรเทาในความเดือดร้อน เสริมสร้างภูมิปัญญาท้องถิ่น พัฒนาคมนในชุมชน เพื่อสร้างเครือข่ายผู้นำชุมชน การเฝ้าระวังตลอดจนการประชาสัมพันธ์ในรูปแบบที่เหมาะสม

3. ผลกระทบทั้งในระดับพื้นที่และระดับประเทศจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

3.1 ผลกระทบระดับพื้นที่และชุมชน กลุ่มผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับโครงการพัฒนาชายฝั่งตะวันออกหรือโครงการอีสเทิร์นซีบอร์ด ที่ในอดีตได้สร้างผลกระทบต่อพื้นที่ทั้งเชิงบวกและเชิงลบในระดับสูงมาก แต่จากการสรุปพบว่าส่วนใหญ่จะมีมุมมองในเชิงลบ ที่ประกอบไปด้วยผลกระทบด้านมลภาวะด้านสุขภาพและด้านสิ่งแวดล้อม รวมทั้งเรื่องมลภาวะที่มีกลิ่นเหม็น การลักลอบทิ้งกากของเสีย การปล่อยน้ำเสีย คุณภาพน้ำดื่มน้ำใช้ การกำจัดขยะ เป็นต้น

3.2 ผลกระทบระดับประเทศ เป็นผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคม ด้านความมั่นคงและด้านการปกครองบริหารราชการแผ่นดิน ซึ่งผลกระทบเชิงบวก จะเป็นปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสังคม ที่สามารถพัฒนาให้ประเทศเข้าสู่ประเทศที่เป็นอุตสาหกรรมอย่างสมบูรณ์ สร้างความมั่นคง มั่งคั่งให้กับประเทศ เพิ่มรายได้ในภาพรวม ซึ่งส่งผลต่อประชาชนในพื้นที่โครงการและช่วยให้มีการกระจายตัวของชุมชนเมืองออกสู่ภูมิภาค ทำให้ทั่วประเทศมีการสร้างรายได้เพิ่มขึ้น เพราะการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชนภายในพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.5 ล้านล้านบาท จะก่อให้เกิดการจ้างงานใหม่กว่าหนึ่งแสนอัตราต่อปี และสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาเพิ่มขึ้น 10 ล้านคนต่อปี สร้างรายได้ให้กับประเทศไม่น้อยกว่า 450,000 ล้านบาท และจะก่อให้เกิดฐานภาษีใหม่ซึ่งเป็นรายได้ของประเทศประมาณ 100,000 ล้านบาท จากผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่สูงขึ้น

แนวทางพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค โดยเฉพาะการเชื่อมโยงระบบคมนาคมขนส่งต่อเนื่องหลายรูปแบบ (Multimodal Transport) อย่างไร้รอยต่อ (Seamless) ทั้งทางถนน ทางราง ทางน้ำ และทางอากาศ รวมทั้งระบบโลจิสติกส์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อเชื่อมโยงพื้นที่เศรษฐกิจหลักของเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ทั้งพื้นที่อุตสาหกรรม ท่องเที่ยว และกับประเทศเพื่อนบ้าน รวมทั้งประสานการพัฒนา ระบบคมนาคม โลจิสติกส์ และโครงการ EEC Track การปรับปรุงแผนภาพรวมและการขยายพื้นที่ ตลอดจนการเตรียมสาธารณูปโภค โดยเฉพาะด้าน

ไฟฟ้าและน้ำประปา ให้พร้อมและเพียงพอ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ดังนี้

1. การเพิ่มขีดความสามารถของระบบโลจิสติกส์ในการขนส่งสินค้าทางถนนและรถไฟ เชื่อมโยงท่าเรือแหลมฉบังกับพื้นที่เศรษฐกิจอื่น ๆ ของประเทศ โดยเน้นในการเพิ่มสัดส่วนของการขนส่งสินค้าทางรางให้มากขึ้น และเชื่อมโยงการเข้าถึงพื้นที่อุตสาหกรรมในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก โดยมีโครงการหลัก ๆ ได้แก่

1.1 การยกระดับท่าเรือแหลมฉบัง ให้สามารถรองรับการขนส่งสินค้าทางรถไฟได้มากขึ้น และสามารถรองรับระบบการขนถ่ายสินค้าตู้คอนเทนเนอร์ที่ทันสมัยด้วยระบบอัตโนมัติ

1.2 การยกระดับท่าเรือมาบตาพุด เพิ่มความสามารถในการขนถ่ายสินค้าเหลวและก๊าซ รวมทั้งท่าเรืออื่น ๆ ในอนาคต

1.3 การพัฒนารถไฟทางคู่เชื่อม 3 ท่าเรือ (แหลมฉบัง มาบตาพุด และจุกเสม็ด) ที่เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่อุตสาหกรรม ยกกระดับโลจิสติกส์ด้านการขนส่งสินค้าอย่างไร้รอยต่อ เพื่อลดต้นทุนด้านโลจิสติกส์

1.4 การพัฒนาถนนทางหลวงและทางหลวงพิเศษ (Motorway) ให้สามารถเชื่อมโยงแหล่งอุตสาหกรรม แหล่งท่องเที่ยว และเมืองอย่างทั่วถึง

1.5 ยกกระดับสนามบินอู่ตะเภา ที่ปัจจุบันสามารถรองรับผู้โดยสารได้ 3-5 ล้านคน ให้รองรับได้ถึง 60 ล้านคน ใน 15 ปีข้างหน้า และสนามบินอู่ตะเภาจะเป็นสนามบินหลักแห่งที่สามของประเทศ ที่จะช่วยลดความแออัดของสนามบินดอนเมืองและสนามบินสุวรรณภูมิ และจะเป็นเครื่องยนต์เศรษฐกิจตัวใหม่ เหนี่ยวนำให้เกิดการเติบโตของธุรกิจต่อเนื่องในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมการบิน อีกทั้งพื้นที่รอบสนามบินจะได้รับการพัฒนาเป็นแหล่งธุรกิจตามแนวคิด Aerotropolis

1.6 พัฒนาระบบรถไฟความเร็วสูงเชื่อมโยงสนามบินอู่ตะเภากับสุวรรณภูมิและดอนเมืองแบบไร้รอยต่อ (Seamless) เกิดการเชื่อมต่อกรุงเทพมหานครกับพื้นที่ภาคตะวันออก เหนี่ยวนำให้เกิดการขยายตัวและกระจายความเจริญของเมือง การค้าและบริการ จากกรุงเทพมหานครสู่พื้นที่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก รวมทั้งในระยะยาวจะเชื่อมต่อสู่ระยอง จันทบุรี ตราด และเข้าสู่ประเทศเพื่อนบ้าน ในขณะที่จังหวัดฉะเชิงเทรา จะเชื่อมต่อกับรถไฟความเร็วสูงสายตะวันออก-เฉียงเหนือ เข้าสู่หนองคาย ลาว และจีน

2. พัฒนาสาธารณูปโภค (Utilities) ให้พร้อมทั้งคุณภาพและความเพียงพอ โดยเฉพาะไฟฟ้าและแหล่งน้ำดิบ เพื่อให้เพียงพอต่อความต้องการของภาคอุตสาหกรรม ภาคการค้าและบริการ ที่จะขยายตัวอย่างมาก

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1.1 เนื่องจากคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ และพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้มีการยกเว้นกฎหมายบางเรื่องเพื่อให้การขับเคลื่อนการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกไม่ติดข้อจำกัด เช่น การยกเว้นกฎหมายผังเมืองในการจัดทำ

แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค ทำให้ขาดการรับฟังความคิดเห็นและข้อร้องเรียนของประชาชนในพื้นที่ รวมทั้งขาดการพิจารณาของคณะที่ปรึกษา คณะกรรมการผังเมือง และคณะกรรมการร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย อย่างละเอียดรอบคอบ หรือการยกเว้นกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (สปก.) เพื่อให้ นำที่ดินของสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรมาใช้ประโยชน์ได้ หรือแม้แต่การยกเว้นบางมาตราของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ที่ไม่จำกัดว่าผู้เชี่ยวชาญที่จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะมีคุณสมบัติตรงตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ ประเด็นต่าง ๆ เหล่านี้เกิดปัญหาไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการเวนคืนที่ดิน การได้รับการยอมรับจากประชาชน หรือแม้แต่ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ภาครัฐจึงควรมีนโยบายที่จะเร่งดำเนินการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนและนักธุรกิจหรือผู้ประกอบการในพื้นที่อย่างจริงจังโดยอาศัยความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปดำเนินการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่อาจจะส่งผลให้เกิดปัญหาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การทำลายวิถีชีวิตชุมชน สิ่งแวดล้อม และระบบนิเวศในอนาคต ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบที่จะนำไปสู่การคัดค้านหรือความขัดแย้งกับประชาชนในพื้นที่อีกด้วย

นอกจากนี้แล้ว เมื่อพิจารณาถึงความเป็นไปได้ที่จะมีการยกเลิกพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบทบัญญัติบางประการที่มีการกำกวมสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงยิ่งเห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องมีการแก้ไขและออกกฎหมายฉบับใหม่ขึ้นมาบังคับใช้แทน

1.2 ปัจจุบันผังเมืองตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 ยังไม่ตอบสนองด้านการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เท่าที่ควร เนื่องจากเป็นการวางผังและจัดทำแผนผังกายภาพที่ครอบคลุมพื้นที่เมือง จึงยังมีความจำเป็นที่จะต้องมีการวางผังโครงการ” หรือ “การวางผังเมืองเฉพาะ” ซึ่งจะเป็นการวางผังและจัดทำแผนผังกายภาพบริเวณใดบริเวณหนึ่งของเมืองให้เป็นที่ไปตามที่ผังเมืองรวมกำหนดไว้ เพื่อป้องกันการขยายตัวทางราบของเมืองเกินกว่าที่จะให้บริการโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังจะทำให้การสร้างเมืองใหม่มีศูนย์กลางและบริการสาธารณะที่ครบถ้วน และทำให้การก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวมเพื่อกำหนดพื้นที่ทางเศรษฐกิจที่จะมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของเมืองอย่างถูกต้องและเหมาะสมสามารถเชื่อมโยงระหว่างแหล่งผลิตทางอุตสาหกรรมกับแหล่งวัตถุดิบ ตลาด ที่พักอาศัยของแรงงานด้วยการออกแบบชุมชนอุตสาหกรรมที่ดี ดังนั้น ภาครัฐควรต้องมีนโยบายความชัดเจนในการออกแบบเมืองในอนาคต เพื่อการป้องกันและแก้ไขปัญหาการขยายตัวของเมืองและทิศทางการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมว่าควรเป็นอย่างไร ทั้งนี้เพื่อไม่ให้เมืองมีการเติบโตแบบไร้ทิศทางและไม่ทำให้วิถีชีวิตชุมชนถูกทำลาย

การดำเนินการด้านผังเมืองที่มุ่งเน้นเฉพาะการวางผังเมืองรวมโดยปราศจากการวางผังโครงการหรือการวางผังเมืองเฉพาะนั้น จะก่อให้เกิดปัญหาการบุกรุกทำลายสภาพทางธรรมชาติอย่างกว้างขวาง ทั้งการสูญเสียสภาพความอุดมสมบูรณ์และความรุนแรงของภัยธรรมชาติ และจะทำให้รูปแบบของการตั้งถิ่นฐานที่ประกอบด้วยเมืองและชนบทขาดการประสานกันก็อูล จนอาจ

เกิดปัญหาทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เนื่องจากไม่สามารถประสานการดำเนินการระหว่างหน่วยงานของภาครัฐ และไม่สามารถควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนให้เป็นไปอย่างเหมาะสม

1.3 การให้สิทธิพิเศษในการลงทุนอุตสาหกรรมศักยภาพทั้งกลุ่มอุตสาหกรรมปัจจุบัน (First S-Curve) และกลุ่มอุตสาหกรรมอนาคต (New S-Curve) รัฐควรคำนึงถึงนโยบายดึงดูดนักลงทุนต่างชาติรายใหม่ให้เข้ามาเพิ่มขึ้น และส่งเสริมผู้ลงทุนรายเดิมให้ขยายการลงทุนเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งจะต้องชักชวนนักลงทุนโดยเฉพาะจากจีนและญี่ปุ่นที่สนใจให้เข้ามาร่วมลงทุนพัฒนาเมืองใหม่และเมืองอัจฉริยะ (Smart City) ในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

1.4 ภาครัฐต้องบูรณาการด้านการบริหารของภาครัฐส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และในส่วนปกครองท้องถิ่น ให้มีความชัดเจนในการบริหารพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อเอื้ออำนวยและกำกับดูแลโรงงานอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์ที่มาลงทุนในโครงการให้ได้รับผลประโยชน์สูงสุด ขณะเดียวกันภาครัฐทุกระดับก็ไม่เสียผลประโยชน์ที่ควรจะได้รับ และเพื่อไม่ให้เกิดการพัฒนาเมืองมีลักษณะที่ต่างคนต่างทำเหมือนเช่นที่ปรากฏในระยะเวลาที่ผ่านมาที่จะเห็นได้ว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมักจัดทำแผนพัฒนาที่ประกอบด้วยโครงการด้านคมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยปราศจากการพิจารณาที่อาศัยผังเมืองรวมเป็นพื้นฐาน จึงเป็นเหตุให้การควบคุมการพัฒนาของภาคเอกชนและการดำเนินการคมนาคมขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ เป็นไปในทิศทางที่ไม่สอดคล้องซึ่งกันและกัน ซึ่งจะมีผลทำให้แผนการพัฒนาเมืองไม่เป็นไปตามยุทธศาสตร์ที่ภาครัฐกำหนดไว้

ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องจัดสรรงบประมาณหรือได้รับการสนับสนุนด้านงบประมาณที่เพียงพอต่อการวางและดำเนินการด้านผังเมือง การจัดทำโครงการด้านคมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการในพื้นที่ที่ตนเองเป็นผู้รับผิดชอบ โดยงบประมาณส่วนนี้อาจมาจากการจัดเก็บภาษีลาภลอย (Windfall Tax) ซึ่งเป็นภาษีที่เก็บจากผู้ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ เช่น การสร้างรถไฟฟ้าความเร็วสูงที่มีผลทำให้มูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น โดยอาจจะจัดเก็บจากผู้ลงทุนใหม่ที่ได้รับประโยชน์จากโครงการลงทุนก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานดังกล่าวของภาครัฐ รวมทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่ง (Transit Oriented Development : TOD) แล้วนำภาษีที่ได้มาแบ่งให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อเป็นรายได้และงบประมาณที่จะนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นของตนต่อไป

1.5 ภาครัฐต้องมุ่งเน้นการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน โดยมีเป้าหมายคือ การเป็นเมืองน่าอยู่ที่มีคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชน การเป็นเมืองแห่งโอกาสและมีความเข้มแข็งในการแข่งขันทางเศรษฐกิจ การเป็นเมืองที่มีความสามารถในการเงินการคลัง และการเป็นเมืองที่มีการบริหารจัดการที่ดี

1.6 นโยบายหลักในการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ต้องไม่เปลี่ยนแปลงไปตามรัฐบาลและภาคการเมือง ซึ่งจากอดีตที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่านโยบายในการบริหารประเทศและการพัฒนาเศรษฐกิจของไทยมักมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีรัฐบาลใหม่ หลายโครงการต้องถูกระงับหรือยุติลง หลายนโยบายถูกปรับเปลี่ยนชนิดจากหน้ามือเป็นหลังมือ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากบทเรียนของประเทศสิงคโปร์แล้ว “หลิว ไทย เคอร์” (Liu Thai Ker) บิดาแห่งการวางผังเมืองสิงคโปร์

ได้ให้ความเห็นว่า ปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ประเทศสิงคโปร์ประสบความสำเร็จในการพัฒนาเมืองสิงคโปร์ก็คือ “ความมุ่งมั่นทางการเมือง”

2. ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติการ

2.1 ภาครัฐจะต้องมีวิสัยทัศน์ในการวางแผนและจัดการด้านผังเมืองในพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยอาจศึกษาจาก “ผังเมืองเชียงใหม่” ที่วางไว้ในปี 2543 และจะให้แล้วเสร็จในปี 2563 หรือภายในระยะเวลา 20 ปี ซึ่งเป็นการวางผังระยะยาวโดยกำหนดการใช้ที่ดินในเขตต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจนและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด ไม่ใช่การวางแผนระยะสั้นที่เปลี่ยนแปลงใหม่ได้ในทุก 5 ปีเหมือนอย่างประเทศไทย ในผังเมืองเชียงใหม่ได้มีการกำหนดไว้เลยว่า บริเวณไหนจะพัฒนาเป็นเช่นไรในอนาคตและมีการกำหนดการใช้ที่ดินในรายละเอียด มีการขอเวนคืนที่ดินเพื่อนำมาทำการพัฒนาเมืองในเชิงพาณิชย์ ที่ต่างจากไทยโดยสิ้นเชิงที่เวนคืนมาเพื่อการพัฒนาเพื่อประโยชน์สาธารณะเท่านั้น โดยการเวนคืนที่ดินที่เชียงใหม่เป็นการใช้ราคาตลาด ไม่ใช่ราคาประเมินของทางราชการ ประชาชนมีสิทธิที่จะอุทธรณ์ค่าทดแทนจากการเวนคืน แต่ไม่มีสิทธิที่จะคัดค้านโครงการที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมได้ ซึ่งแนวคิดดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อภาครัฐในการเวนคืนที่ดินในพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อนำมาพัฒนาเป็นเมืองใหม่ที่จะช่วยรองรับการกระจายตัวของประชากรและลดความแออัดและการกระจุกตัวของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

2.2 ภาครัฐต้องสนับสนุนให้มีการวางแผนและมีการออกแบบเมือง เมืองชั้นใน แหล่งงาน และที่อยู่อาศัย หากไม่มีแผนที่ชัดเจนจะส่งผลให้คุณภาพชีวิตไม่ดีเท่าที่ควร การวางแผนเมืองควรเป็นความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภาคธุรกิจเอกชน และประชาชนในพื้นที่ โดยต้องกำหนดรูปแบบการวางแผนและผังเมืองเฉพาะใน 3 จังหวัด ทั้งฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง โดยสนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำแผนพัฒนาเมือง (ผังเมืองเฉพาะ) ร่วมกับภาคธุรกิจเอกชนและประชาชนในพื้นที่อย่างมีส่วนร่วม โดยนำศักยภาพและปัญหาในพื้นที่มาวิเคราะห์เพื่อกำหนดกิจกรรมและแผนงาน เพื่อให้การพัฒนาเป็นเมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ตามศักยภาพความพร้อม อย่างสอดคล้องกับวัฒนธรรม ค่านิยม และความต้องการของคนในพื้นที่ สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีและเป็นการพัฒนาคุณภาพชีวิต วิถีชีวิตของคนในเมืองและชุมชน และจัดระเบียบการใช้ที่ดินให้ประสานสอดคล้องกับการจัดการบริการโครงสร้างพื้นฐาน

2.3 ภาครัฐต้องเร่งดำเนินการเรื่องเมืองอัจฉริยะในพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมทั้งการออกแบบเมืองทางสถาปัตยกรรมบริเวณรอบสถานีขนส่ง (Transit Oriented Development : TOD) ให้เป็นแหล่งที่พักที่ทันสมัย รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร โดยให้มีลักษณะที่เป็นเมืองอัจฉริยะ (Smart City) ตามนโยบายของรัฐ มีพื้นที่สีเขียว และสวนสาธารณะ ซึ่งถือเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องเร่งรัดให้เกิดขึ้น โดยเริ่มที่จังหวัดฉะเชิงเทราเป็นสถานที่แรก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และอยู่ไม่ห่างจากกรุงเทพมหานคร โดยประชากรสามารถใช้ชีวิตอยู่ในเมืองแห่งนี้ได้ไม่ต่ำกว่า 500,000 คน และสอดคล้องกับการเกิดขึ้นของรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ทำให้การเดินทางจากเมืองใหม่เข้ากรุงเทพมหานครใช้เวลาเพียง 20 นาที หากการสร้างเมืองใหม่หรือเมืองอัจฉริยะในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทราสำเร็จตามเป้าหมาย โมเดลนี้จะถูกขับเคลื่อนไปยังเมืองใกล้เคียง คือ ชลบุรี และระยอง ตามลำดับ

อนึ่ง ในการสร้างเมืองใหม่หรือเมืองอัจฉริยะในพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) นี้ ภาครัฐควรสนับสนุนให้เกิด “ศูนย์บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จ” (Government Center) เช่นเดียวกับเมืองเฉิงตูในประเทศจีนที่มี “ศูนย์การให้บริการประชาชนประจำนครเฉิงตู” (Chengdu Government Affair Service Center) ที่เป็นศูนย์การให้บริการประชาชนทุกเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการติดต่อภาครัฐ อาทิ การออกเอกสารของทางราชการต่าง ๆ การติดตั้งและการจ่ายค่าบริการสาธารณูปโภค การเสียภาษี การจ่ายค่าปรับ การจัดหางาน การประกันสังคม การร้องเรียนข้อเดือดร้อนและปัญหาต่าง ๆ ตลอดจนการให้บริการชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยในเรื่องเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตการทำงาน การออกวีซ่า และการชำระค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นการให้บริการในลักษณะจุดเดียวเบ็ดเสร็จ (One-stop Service)

2.4 ภาครัฐควรสนับสนุนให้เกิด “บริษัทพัฒนาเมือง” ในจังหวัดฉะเชิงเทรา และส่งเสริมให้ “บริษัท ชลบุรีพัฒนาเมือง จำกัด” ของจังหวัดชลบุรี และ “บริษัท ระยองพัฒนาเมือง จำกัด” ของจังหวัดระยอง มีความเข้มแข็ง เช่นเดียวกับ “บริษัท กรุงเทพมหานคร จำกัด” ของกรุงเทพมหานคร “บริษัท ขอนแก่นพัฒนาเมือง (เคเคทีที) จำกัด” ของจังหวัดขอนแก่น และ “บริษัท ภูเก็ตพัฒนาเมือง (พีเคซีดี) จำกัด” ของจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นองค์กรการพัฒนาที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่สามารถลงทุนเพื่อการพัฒนาและจัดการเรื่องการลงทุนและการหาแหล่งทุนได้ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาเมือง การจัดทำสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ โดยไม่ต้องรอรอบประมาณจากภาครัฐ โดยให้บริษัทพัฒนาเมืองเหล่านี้ทำงานร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สถาบันการศึกษา และภาคส่วนต่าง ๆ ในการพัฒนาเมืองในพื้นที่ให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

2.5 ภาครัฐต้องให้ความสำคัญในการทำความเข้าใจต่อชุมชนในพื้นที่เกี่ยวกับโครงการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อป้องกันปัญหาของความขัดแย้ง และการเข้าใจไม่ตรงกันของภาคอุตสาหกรรมและการสร้างถิ่นฐานของชุมชนใหม่กับชุมชนเดิม เพื่อให้เกิดความเข้าใจซึ่งกันและกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดทำผังเมือง ซึ่งจากกระบวนการมีส่วนร่วมที่จัดขึ้นโดยภาครัฐในระยะเวลาที่ผ่านมา มีข้อจำกัด ประชาชนส่วนใหญ่ในพื้นที่ที่จะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงผังเมืองไม่ได้รับรู้และให้ความเห็น และในระหว่างที่จัดทำ ก็ไม่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ การพัฒนาเมืองจะประสบความสำเร็จได้ต้องได้รับความร่วมมือและการมีส่วนร่วมของประชาชน

ทั้งนี้ เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานที่อยู่ใกล้ชิดกับประชาชนในพื้นที่มากที่สุด มีความเข้าใจในปัญหาและความต้องการของท้องถิ่นเป็นอย่างดี ดังนั้น ภาครัฐจึงควรสร้างการรับรู้และทำความเข้าใจกับผู้นำท้องถิ่นในทุกระดับให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ เพื่อนำไปสร้างการรับรู้และทำความเข้าใจกับประชาชนในพื้นที่ของตนต่อไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องสามารถอธิบายให้ประชาชนในพื้นที่เข้าใจได้ว่า การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) คือ “โอกาส” และ “อะไรคือประโยชน์” ที่ประชาชนจะได้รับ รวมทั้งรับฟังความคิดเห็นและปัญหาของประชาชนในพื้นที่ พร้อมทั้งจัดทำข้อเสนอแนะให้กับภาครัฐและคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเพื่อพิจารณาและดำเนินการต่อไป

2.6 การแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมนิคมอุตสาหกรรมเป็นประเด็นที่ภาครัฐจะต้องให้ความสำคัญและดำเนินการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจัง และบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัด เพราะ

ตัวอย่างโครงการอีสเทิร์นซีบอร์ดที่ผ่านมายังทำให้ชุมชนไม่มีความมั่นใจในมาตรการภาครัฐ รวมทั้งจะต้องริเริ่มให้มีโครงการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและเป็นการรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชน อาทิเช่น โรงไฟฟ้าพลังงานขยะ การพัฒนาเมืองที่มีพื้นที่สีเขียวและสวนสาธารณะ โดยต้องให้ความสำคัญกับเมืองที่ต้องมีพื้นที่สีเขียว โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมืองอุตสาหกรรม เพราะต้นไม่มีความสำคัญในการสร้างสิ่งแวดล้อมให้ดีขึ้นและช่วยลดมลพิษ

2.7 แนวทางการจัดการน้ำอย่างมีคุณภาพ โดยภาครัฐต้องมุ่งเน้นการบริหารจัดการน้ำให้มีคุณภาพและเพียงพอต่อความต้องการทั้งในการอุปโภคและบริโภคภายในครัวเรือนและภาคเกษตรกรรมด้วย ไม่ใช่จะมุ่งเน้นในการจัดการน้ำเพื่อภาคอุตสาหกรรมเท่านั้น

2.8 ในระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่า บริษัทที่เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในกรุงเทพมหานครหลายแห่งได้เริ่มไปพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ต่างจังหวัดมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดที่เป็นหัวเมืองใหญ่ในแต่ละภูมิภาค และรวมไปถึงพื้นที่ใน 3 จังหวัดของเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ประกอบกับการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ทุกคนต้องกักตัวอยู่ที่บ้านหรือต้องทำงานที่บ้าน (Work from Home) จึงยิ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เหล่านี้ที่เชื่อมต่อบรรยากาศความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ทำให้การเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครมีความสะดวกและรวดเร็ว รวมทั้งการก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุทั้งของไทยและต่างประเทศ ก็เป็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Retirement Community หรือ Nursing Home) เพื่อรองรับผู้สูงอายุชาวไทยและชาวต่างชาติ ด้วยการมีระบบสาธารณสุขที่ดีและเป็นที่ยอมรับ ดังจะเห็นได้จากการที่ประเทศไทยอยู่ในอันดับที่ 6 ของโลกจากการจัดอันดับของนิตยสาร CEOWORLD ซึ่งเป็นนิตยสารด้านธุรกิจของสหรัฐอเมริกาที่ได้จัดอันดับประเทศที่มีระบบสุขภาพดีที่สุดในโลก ประจำปี 2562 โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ 1. โครงสร้างพื้นฐานด้านสาธารณสุข 2. ประสิทธิภาพของบุคลากรด้านสาธารณสุข ตั้งแต่แพทย์พยาบาล และบุคลากรอื่น ๆ 3. ค่าใช้จ่ายในระบบ 4. การเข้าถึงยาคุณภาพ และ 5. ความพร้อมของรัฐบาลในการจัดการระบบ

อย่างไรก็ดี ในทันทีที่รัฐบาลมีแผนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ราคาที่ดินของทั้ง 3 จังหวัดพุ่งสูงขึ้นไปอย่างมากจนเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น หากภาครัฐต้องการให้มีการพัฒนาเมืองใหม่ในพื้นที่ดังกล่าวแล้ว จึงควรพิจารณาสิทธิประโยชน์ทางภาษีหรือมาตรการต่าง ๆ ที่เป็นรูปธรรม เช่น แหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อกระตุ้นและจูงใจให้ภาคเอกชนไปลงทุนในการสร้างเมืองใหม่และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ดังกล่าวให้บรรลุตามเป้าหมายของภาครัฐ

2.9 การพัฒนาเมืองใหม่ต้องมองไปถึงเทคโนโลยี “อินเทอร์เน็ตในทุกสิ่ง” (Internet of Things : IoT) ที่จะเข้ามามีบทบาทในการใช้ชีวิตที่มากขึ้น เนื่องจากโลกที่กำลังมีการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของมนุษย์ก็จะเปลี่ยน ดังนั้น จึงควรมีการวางแผนเรื่องของเมืองใหม่ว่าควรที่จะปรับแผนอย่างไรให้เข้ากับคนรุ่นใหม่ (New Generation) ได้มากขึ้น ดังจะเห็นได้จากการสำรวจข้อมูลผู้บริโภคของศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ (EIC) จากกลุ่มตัวอย่างทั่วประเทศจำนวน 7,701 คน พบว่า สมาร์ทโฮมจะกลายเป็นปัจจัยที่สำคัญมากขึ้นในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคยุคใหม่ โดยผู้บริโภคร้อยละ 77 อยากรให้มีระบบเตือนภัยอัจฉริยะภายในบ้าน ขณะที่อีก

ร้อยละ 73 ต้องการให้มีระบบช่วยควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้าและจัดการพลังงานภายในบ้าน เพื่อช่วยเพิ่มความความสะดวกสบายและลดค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค

อีกทั้ง IoT ควรถูกนำมาประยุกต์ใช้ในระบบการจัดการเมืองและสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพ ซึ่งจะทำให้มีการตรวจวัดที่แม่นยำ มีการประมวลผลในภาพรวม และมีการประมาณการที่มีความเชื่อถือได้ IoT ควรถูกนำมาใช้ในการรวบรวมข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ ภายในเมือง ซึ่งจะช่วยให้ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถวางแผนและเข้าไปให้บริการประชาชนได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ เช่น การใช้พลังงานและสาธารณูปโภค การบริหารจัดการพลังงานไฟฟ้า โดยใช้ระบบโครงข่ายไฟฟ้าอัจฉริยะ (Smart Grid) ที่ทำหน้าที่ตรวจวัดปริมาณการใช้งานพลังงานไฟฟ้า และรวบรวมข้อมูลเพื่อประมาณการค่าอุปสงค์การใช้ไฟฟ้าในช่วงเวลาต่าง ๆ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการควบคุมการจ่ายไฟฟ้า การวางแผนสร้างโรงไฟฟ้า การจัดการแหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้า และการคิดราคาไฟฟ้าแบบสอดคล้องกับค่าอุปสงค์-อุปทาน สภาพการจราจร ความปลอดภัย การบริการสาธารณะ ซึ่งจะช่วยให้เมืองสามารถบริหารจัดการทรัพยากรให้ตรงตามความต้องการและชีวิตความเป็นอยู่ของคนในท้องที่ การวัดสถานะระดับน้ำเพื่อการบริหารจัดการการระบายน้ำ แผนที่ค่าการวัดมลภาวะ และสถานะปริมาณขยะเพื่อการจัดเก็บ เป็นต้น

นอกจากนี้แล้ว การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่บนพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ยังต้องคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ความความสะดวกสบายในการเดินทาง และสุขภาพของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ดังนี้

Smart Home ต้องมีการนำนวัตกรรมใหม่ ๆ มาพัฒนาเพื่อยกระดับการใช้ชีวิต และเชื่อมต่อบริบบนการสื่อสารไร้สายบนเครือข่าย Internet (IoT) ไม่ว่าจะเป็นการทำงานด้วยระบบอัตโนมัติ (Home Automation) ที่ควบคุมอิเล็กทรอนิกส์ภายในบ้านด้วย Application เช่น

- Motion Server Nightlight ระบบเปิด-ปิดไฟอัตโนมัติ ช่วยให้พื้นที่ที่มีแสงน้อยมีความปลอดภัย เมื่อเดินผ่านจุดเซ็นเซอร์ ระบบไฟฟ้าจะทำงานทันที อีกทั้งยังเป็นการช่วยประหยัดพลังงาน

- Lighting Control ระบบเปิด-ปิดไฟผ่านสมาร์ตโฟน

- Air Control ระบบควบคุมและปรับอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศผ่าน

Application

- ระบบควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้าและจัดการพลังงานภายในบ้าน เพื่อช่วยเพิ่มความความสะดวกสบายและลดค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค

Smart Community ต้องมีศูนย์การค้า คาเฟ่ แหล่งช้อปปิ้ง สถานบันเทิง มีสถานพยาบาลที่เป็นมาตรฐานและบุคลากรทางการแพทย์ที่เพียงพอ มีสถาบันการศึกษาระดับนานาชาติที่มีคุณภาพ และมีพื้นที่สวนสาธารณะ ที่โล่งสีเขียว สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ และสภาพแวดล้อมที่ดีของเมืองอย่างเพียงพอ ซึ่งรวมถึงพื้นที่สวนในโครงการจัดสรรที่ดิน ก็อาจจะกำหนดให้มีการปลูกไม้ยืนต้นเพิ่มขึ้นจากเดิมที่กฎหมายกำหนดไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 35 ของพื้นที่สวน รวมทั้งมีพื้นที่สำหรับการออกกำลังกายกลางแจ้ง เช่น สนามสำหรับวิ่งหรือปั่นจักรยาน เป็นต้น

Smart Design ต้องมีการออกแบบบ้านที่อยู่อาศัยให้มีการประหยัดพลังงาน ให้บ้านเย็นอยู่สบาย เพื่อเป็นการช่วยลดพลังงานและช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม มีพื้นที่สวนเพื่อให้บ้านดูผ่อนคลาย หรือการออกแบบ Floor Plan เพื่อให้อุปกรณ์ภายในบ้าน เช่น หุ่นยนต์ดูดฝุ่นและอุปกรณ์ สามารถทำงานต่อเนื่องได้ดี และต้องสอดคล้องกับความต้องการในปัจจุบัน เช่น การเพิ่มพื้นที่ใช้สอย และฟังก์ชันให้เหมาะกับการทำงานที่บ้าน (Work from Home) และการเรียนออนไลน์

Smart Transportation เมืองใหม่และบ้านที่พักอาศัยต้องอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าความเร็วสูง เพื่อให้สามารถเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครได้โดยสะดวกและรวดเร็ว และควรอยู่ใกล้กับแหล่งงานที่ทำให้ไม่ต้องเสียเวลาไปกับการเดินทาง รวมทั้งต้องมีบริการขนส่งสาธารณะ ภายในเมืองอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะส่วนที่เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าความเร็วสูง

Smart Eco ต้องให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม โดยใช้พลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ (Solar Cell) เพื่อลดการใช้พลังงาน ทั้งการใช้ภายในบ้านและไฟฟ้าส่องสว่างในพื้นที่ส่วนกลาง มีการกำจัดขยะที่มีประสิทธิภาพ ด้วยการลดปริมาณการใช้ขยะ การนำขยะอินทรีย์มาหมักทำปุ๋ย การแปรรูปขยะให้เป็นพลังงาน และมีที่พักขยะในโครงการจัดสรรที่ดินที่มีขนาดใหญ่ขึ้น และมีการรณรงค์ให้มีการคัดแยกขยะตามประเภทก่อนนำไปทิ้งทุกครั้ง รวมทั้งจัดให้มีจออัจฉริยะ (Smart Screen) ที่สามารถเช็คสภาพการจราจร เช็ควินิจฉัย สภาพอากาศ และค่าฝุ่น PM 2.5

3. ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

3.1 ผู้ที่สนใจควรศึกษาเรื่องบทบาทและหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งควรเป็นหน่วยงานหลักในการ “นำ” การพัฒนา โดยควรมีอำนาจหน้าที่ในการให้คำแนะนำและให้ข้อเสนอแนะต่อคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการตัดสินใจทางนโยบายเพื่อการพัฒนาควบคู่ไปกับสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและสำนักงานงบประมาณ ทั้งนี้ เพื่อให้การผังเมืองสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาประเทศของรัฐบาล และกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองควรมีบทบัญญัติเกี่ยวกับหลักการสำคัญในการจัดทำผังเมืองด้วยเพื่อให้การจัดทำผังเมืองสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน หลักการมีส่วนร่วมของผู้เกี่ยวข้อง หลักการส่งเสริมการพัฒนาทางเศรษฐกิจ หลักการรองรับความหลากหลายทางวัฒนธรรม และหลักการให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อมและการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ เพื่อลดหรือบรรเทาความเดือดร้อนหรือเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากพิบัติภัยธรรมชาติ

3.2 สำหรับการบังคับการให้เป็นไปตามผังเมืองและการปฏิบัติตามมาตรการแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้จัดทำขึ้นไว้แล้วนั้น ผู้ที่สนใจควรศึกษาการเพิ่มมาตรการเกี่ยวกับการรายงาน การเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะ การร้องเรียนและแจ้งข้อมูล และการลงโทษหน่วยงานและเจ้าหน้าที่ผู้กระทำความผิด เพื่อให้หน่วยงานและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องบังคับการให้เป็นไปตามผังเมืองและมาตรการแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง ทั้งนี้เพื่อให้การพัฒนาเมืองมีการเติบโตอย่างยั่งยืน และไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม วิถีชีวิต และคุณภาพชีวิตของชุมชน

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

เอกสารวิจัยส่วนบุคคล

- ชัยณรงค์ เครือนวน. “เศรษฐศาสตร์การเมืองของการพัฒนาอุตสาหกรรมในจังหวัดระยอง”. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะรัฐศาสตร์, วิทยาลัยบริหารรัฐกิจ, มหาวิทยาลัยบูรพา, 2550.
- ณดา จันทร์สม. “ธุรกิจกับปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง”. รายงานการวิจัย, ศูนย์ศึกษาเศรษฐกิจพอเพียง, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2555.
- วรเดช พรเบญจศักดิ์กุล. “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินรอกการขายประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยของบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล”. สารนิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2552.
- ศรินทิพย์ ประเสริฐฐานนท์. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ”. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2552.
- สิริมาศ วิทยาพันธ์ประชา. “ปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล”. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2546.

สัมภาษณ์

- จักร์กฤษณ์ นนท์จิรพัส, ปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัดฉะเชิงเทรา. สัมภาษณ์. กุมภาพันธ์ 2563.
- ทัศนีย์ เกียรติภัทรภรณ์, รองเลขาธิการสายงานเขตส่งเสริมเขตเศรษฐกิจพิเศษ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก. สัมภาษณ์. มีนาคม 2563.
- นครินทร์ ปลั่งพงษ์พันธ์, ผู้อำนวยการส่วนคมนาคมขนส่งและสาธารณูปโภคที่ 1 สำนักวิศวกรรมกรมผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง. สัมภาษณ์. มีนาคม 2563.
- นพดล ตั้งทรงเจริญ, ประธานหอการค้าจังหวัดระยอง. สัมภาษณ์. กุมภาพันธ์ 2563.
- วิทยา คุณปลื้ม, นายองค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี. สัมภาษณ์. กุมภาพันธ์ 2563.

ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ	นายแสนผิน สุชี
วัน เดือน ปีเกิด	19 สิงหาคม 2507
การศึกษา	ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตรผู้บริหารกระบวนกรยุคิธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 23 หลักสูตรประกาศนียบัตรชั้นสูง การเมืองการปกครองในระบบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง (ปปร.) รุ่นที่ 21 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงของสถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 21 หลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 190/2557 Real Estate Investment สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์
ประวัติการทำงาน	กรรมการผู้จัดการ บริษัท คาซ่าวิลล์ จำกัด ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการอาวุโส สายโครงการบ้าน บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ผู้อำนวยการ ฝ่ายโครงการคอนโดมิเนียม บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ตำแหน่งปัจจุบัน	กรรมการบริหาร และกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

สรุปย่อ

ลักษณะวิชา การเศรษฐกิจ

เรื่อง แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัว
ของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ

ผู้วิจัย นายแสนผิน สุชี หลักสูตร วปอ. รุ่นที่ 62

ตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในภาวะปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงของกระแสความเจริญจากกรุงเทพมหานครและ
ปริมณฑลไปสู่เมืองใหญ่ในส่วนภูมิภาค และการลดลงของความเป็นชนบทในต่างจังหวัดนั้น มีส่วนทำให้
เมืองในส่วนภูมิภาคมีความเจริญอย่างรวดเร็ว ซึ่งเป็นที่แน่นอนว่า นี่คือโอกาสการขยายตัวของธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ในส่วนภูมิภาคเช่นกัน สำหรับในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา กระแสความเจริญของเมืองใหญ่
ในส่วนภูมิภาคมีอัตราการเติบโตอย่างก้าวกระโดดและมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่
กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีอัตราการเติบโตที่ชะลอลง โดยปัจจัยที่สนับสนุนให้เกิดการเติบโต
ของเมืองในส่วนภูมิกษาคนั้นมีหลายปัจจัย อาทิเช่น การเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนอย่างเต็มตัว
และการค้าชายแดนที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว รวมทั้งการเคลื่อนย้ายของคน สินค้า และเงินทุน
ระหว่างประเทศ ทำให้เกิดความต้องการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเภทที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน
โรงแรม และคลังสินค้า ซึ่งดึงดูดนักลงทุนจากกรุงเทพมหานครให้เข้าไปลงทุนพัฒนาโครงการ
อสังหาริมทรัพย์ในเมืองภูมิภาค รวมไปถึงธุรกิจศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า การค้าปลีก และธุรกิจ
โรงพยาบาล ทำให้เกิดความเป็นสังคมเมืองขนาดใหญ่ที่มีความพร้อมในการอยู่อาศัยอย่างครบวงจร
ในภูมิภาคนั้น ๆ นอกจากนี้แล้ว การขยายตัวของธุรกิจบริการสายการบินต้นทุนต่ำ การพัฒนาของ
การสื่อสารผ่านเครือข่ายโทรศัพท์และออนไลน์ และปัญหาของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เป็น
อุปสรรคต่อการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก็เป็นปัจจัยผลักดันให้แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์
ของไทยในส่วนภูมิภาคมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและรวดเร็วอีกด้วย

เมื่อพิจารณาเฉพาะพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งกำลังเดินหน้าอย่างเป็น
รูปธรรมมากขึ้น ทั้งจากการลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมเทคโนโลยีและดิจิทัลที่เป็นเป้าหมายของ
ประเทศ และการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานสำคัญต่าง ๆ เพื่อเชื่อมการขนส่งและการเดินทางอย่าง
สะดวกสบาย โดยอันสืบเนื่องจากการพัฒนาของ EEC ส่งผลถึงโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 3 จังหวัด
ภาคตะวันออก คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ให้กลายเป็นพื้นที่รองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น
ทั้งจากการอยู่อาศัยและการลงทุน เวลานี้ EEC ทำให้ประเทศไทยโดดเด่นขึ้นในสายตาเวทีโลก ซึ่ง
สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกประมาณการว่าจะมีเม็ดเงินลงทุน

จากภาครัฐและเอกชนที่จะเกิดขึ้นในช่วง 5 ปีจากนี้ ไม่ต่ำกว่า 1.7 ล้านล้านบาท จึงเป็นโอกาสสร้างความเจริญในพื้นที่ EEC

จากข้อมูลดังที่กล่าวมานี้ เชื่อว่าจะเป็นโอกาสของภาคอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ 3 จังหวัดภาคตะวันออก โดยมี 3 ปัจจัยที่ช่วยสร้างความต้องการ (Demand) ให้เพิ่มขึ้น ได้แก่

1. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เช่น รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน ซึ่งมี 9 สถานี โดยเฉพาะ 5 สถานีจากสนามบินสุวรรณภูมิถึงสนามบินอู่ตะเภา ซึ่งการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีรถไฟฟ้หรือระบบขนส่งมวลชนในระยะประมาณ 600 เมตร (Transit Oriented Development : TOD) ของทั้ง 5 สถานีดังกล่าว จะเป็นโอกาสในการพัฒนาภาคอสังหาริมทรัพย์

2. เขตส่งเสริมเพื่อกิจการพิเศษที่ประกาศแล้ว 5 แห่ง ได้แก่ เขตส่งเสริมรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (EECh) เขตนวัตกรรมดิจิทัลภาคตะวันออก (EECd) เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษการแพทย์ครบวงจร (EECmd) เขตนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EECi) และเขตส่งเสริมเมืองการบินภาคตะวันออก (EECa) ซึ่งจะเป็นพื้นที่รองรับนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคต

3. เขตส่งเสริมเพื่อกิจการอุตสาหกรรมเป้าหมาย ซึ่งหลังจากปรับผังเมืองแล้ว คาดว่า จะมีนิคมอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรมเกิดขึ้นอีก ซึ่งเมื่อมีพื้นที่เขตอุตสาหกรรม ก็จะมีโครงการลงทุนตามมา มีการก่อสร้างโรงงาน คลังสินค้า และแรงงานที่ต้องการที่อยู่อาศัย

ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยเล็งเห็นว่า จากปัญหาความแออัดและการกระจุกตัวในเมืองหลวง ตลอดจนพื้นที่ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองหลวงที่อาจจะถึงขั้นที่ไม่สามารถขยายตัวได้อีก ดังนั้น ในอนาคตจะต้องมีการศึกษาและวางแผนในการกระจายตัวของชุมชนเมืองจากกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลไปสู่ภูมิภาค และจากแนวโน้มการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์ในเขตพื้นที่ EEC จึงเป็นโอกาสที่จะศึกษาเพื่อวางแผนในการพัฒนาชุมชนเมืองเพื่อรองรับการกระจายตัวออกไปตามภูมิภาคอย่างมีระบบ โดยในเขตพื้นที่ EEC นั้น มีความพร้อมต่อการขยายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาค ซึ่งเห็นได้จากการที่ภาครัฐมีการลงทุนในโครงการที่เป็นโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ไว้รองรับ และรายได้ประชากรในภูมิภาคนี้ที่ค่อนข้างสูง จึงเหมาะแก่การพัฒนาและทำการศึกษาวิจัย ทั้งนี้ ผู้วิจัยเห็นว่า จะต้องมีการสร้างรากฐานและวางผังเมืองให้มีประสิทธิภาพ เพื่อไม่ให้เป็นเช่นเดียวกับชุมชนเมืองในปัจจุบันที่มีปัญหาสะสม และต้องสอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาของประเทศที่รัฐบาลได้ตั้งเป้าหมายให้ดำเนินการตามแผนต่อไปให้ประสบความสำเร็จและมีประสิทธิภาพมากที่สุด

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาการกระจายตัวของชุมชนเมืองต่อแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ
2. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคในด้านต่าง ๆ ที่มีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ
3. เพื่อศึกษาแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ

ขอบเขตของการวิจัย

การวิจัยจะศึกษาเรื่องแนวทางการพัฒนาสาธารณสุขจังหวัดเพื่อรองรับการกระจายตัวของชุมชนเมืองสู่ภูมิภาคของประเทศ มีขอบเขตศึกษาดังนี้

1. ศึกษาสภาพทั่วไปของชุมชน ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในการขยายตัวของชุมชนเมืองออกไปสู่ภูมิภาค โดยจะศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อ การขยายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาคของประเทศ

2. ขอบเขตด้านประชากร พื้นที่ และรายได้ต่อหัวของประชากร โดยจะใช้พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มาทำการศึกษา ซึ่งจะใช้อัตราส่วนสถิติในด้านมิติต่าง ๆ มาวิเคราะห์และสังเคราะห์ให้ออกมาเป็นผลลัพธ์ในงานวิจัยนี้

3. ในงานวิจัยนี้ จะใช้ข้อมูลและเวลาศึกษา ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 ถึงเดือนพฤษภาคม 2563 และรวมไปถึงการศึกษาวินิจฉัยทั้งกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ผ่านมา รวมถึงนโยบายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวนี้

วิธีดำเนินการวิจัย

ดำเนินการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ร่วมกับการใช้การวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) ดังนี้

1. การรวบรวมข้อมูล
 - 1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ดำเนินการโดยการศึกษาจากตำราและเอกสารต่าง ๆ
 - 1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ดำเนินการโดยการสัมภาษณ์เชิงลึกจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ ผู้ปฏิบัติ ผู้เชี่ยวชาญ รวมไปถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้
2. การวิเคราะห์ข้อมูล โดยดำเนินการโดยใช้การวิเคราะห์เนื้อหา (Context Analysis) และการวิเคราะห์เปรียบเทียบ สังเคราะห์ข้อมูลทฤษฎี หลักการต่าง ๆ โดยมีข้อมูลสถิติมาใช้ประกอบ
3. การนำเสนอข้อมูล โดยนำเสนอข้อมูลแบบรายงานวิจัยเชิงพรรณนาและวิเคราะห์ นำเสนอแนวคิดใหม่ ๆ จากการวิจัย ข้อมูลปฐมภูมิจากการวิจัยจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับแผนงานและโครงการ รวมถึงนโยบายที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการพัฒนาสาธารณสุข

ผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัยพบว่า ปัจจัยแวดล้อมมีผลต่อแนวทางการพัฒนาสาธารณสุขจังหวัด โดยจะแบ่งเป็นมิติด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. มิติด้านการเมืองและนโยบายรัฐ องค์ประกอบด้านการเมืองและนโยบายรัฐที่มีผลต่อการจัดการทรัพยากรในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณสุข อันจะทำให้แผนการพัฒนาในพื้นที่ EEC มีความสอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับแนวนโยบายการบริหารและพัฒนาพื้นที่ดังนี้

1.1 กรอบยุทธศาสตร์ชาติระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) วางเป้าหมายอนาคต โดยการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขัน เพื่อก้าวกระโดดไปสู่การเป็นฐานการผลิตและบริการที่โดดเด่น

ในด้านเศรษฐกิจฐานชีวภาพ โดยยกระดับสู่เกษตรสมัยใหม่ที่เป็นพื้นฐานสำคัญและเป็นฐานการผลิตสินค้าเกษตร อาหาร พลังงานและวัสดุชีวภาพด้วยนวัตกรรม ยกยกระดับศักยภาพภาคอุตสาหกรรมให้แข่งขันได้บนฐานเทคโนโลยีขั้นก้าวหน้า พัฒนาความหลากหลาย คุณภาพ และสร้างเอกลักษณ์การท่องเที่ยวไทย และพัฒนาธุรกิจบริการที่มีศักยภาพใหม่ ๆ ที่สร้างรายได้สูง การพัฒนาในแนวทางสำคัญดังกล่าวจะสัมฤทธิ์ได้ก็ต่อเมื่อมีการพัฒนาปัจจัยสนับสนุน และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันรองรับอย่างเหมาะสม ทั้งการลงทุน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบโลจิสติกส์ การพัฒนาวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี การวิจัย และนวัตกรรม ตลอดจนห่วงโซ่มูลค่า การปรับปรุงกลไกภาครัฐในการบริหารเศรษฐกิจ การคลัง และงบประมาณของประเทศ ให้สามารถสนับสนุนการนำยุทธศาสตร์การพัฒนาไปสู่การจัดสรรงบประมาณและการขับเคลื่อนสู่การปฏิบัติได้อย่างสอดประสานและเกิดบูรณาการควบคู่ไปกับการดำเนินยุทธศาสตร์การเชื่อมโยงกับภูมิภาคและเศรษฐกิจโลก

1.2 การพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศสู่ ‘ประเทศไทย 4.0’ เป็นวิสัยทัศน์เชิงนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทย หรือโมเดลพัฒนาเศรษฐกิจของรัฐบาล บนวิสัยทัศน์ที่ว่า ‘มั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน’ ประเทศไทย 4.0 เป็นการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเศรษฐกิจไปสู่ Value-Based Economy หรือเศรษฐกิจที่ขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรม เพื่อให้ประเทศไทยสามารถพ้นจากกับดักประเทศรายได้ปานกลาง จึงมีความจำเป็นที่จะต้องปฏิรูปโครงสร้างเศรษฐกิจ

1.3 แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติ ฉบับที่ 12 โดยเป้าหมายการพัฒนาประเทศตามแนวทางของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ผ่านมา ส่งผลให้ประเทศไทยมีระดับการพัฒนาที่สูงขึ้นตามลำดับ ได้แก่ เศรษฐกิจไทยมีขนาดใหญ่ขึ้น มีฐานการผลิตและบริการที่มีความเข้มแข็งและโดดเด่นในหลายสาขา และความร่วมมือกับมิตรประเทศทั้งในรูปทวิภาคีและพหุภาคี รวมถึงความร่วมมือกับประเทศในอนุภูมิภาคและอาเซียนมีความเข้มข้นและชัดเจนขึ้น ขยายโอกาสด้านการค้าและการลงทุนของไทยเพิ่มขึ้น ในขณะที่โครงสร้างพื้นฐานมีการพัฒนาครอบคลุมมากขึ้น และการบริการทางสังคมทุกด้านที่มีความครอบคลุมทั่วถึง ทำให้รายได้ประชาชนสูงขึ้น ปัญหาความยากจนลดลง และคุณภาพชีวิตประชาชนดีขึ้น

2. มิติด้านเศรษฐกิจ องค์ประกอบด้านเศรษฐกิจที่ประกอบด้วยความเชื่อมโยงกันระหว่างการรวมกลุ่มเศรษฐกิจในภูมิภาค การจัดการภาคอุตสาหกรรมไทย และโมเดลการพัฒนาสู่ ‘ประเทศไทย 4.0’ ซึ่งสามารถสรุปประเด็นสำคัญที่เชื่อมโยงกับการจัดการบริหารเขตเศรษฐกิจพิเศษได้ดังนี้

2.1 ความเชื่อมโยงระหว่างเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต้องพึ่งพาการเพิ่มขึ้นของการผลิตสินค้าและบริการ รวมถึงการส่งออกสินค้าไปยังต่างประเทศที่กำหนดมาตรฐานสินค้าที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและมาตรฐานสินค้าที่ได้รับการรับรองฉลากสิ่งแวดล้อม ดังนั้น จึงควรให้ความสำคัญกับการกำหนดมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สนับสนุนการผลิตสินค้าและบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างโอกาสในการรักษาสิ่งแวดล้อมและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศ

2.2 การรวมกลุ่มเศรษฐกิจในภูมิภาค การรวมตัวเป็นประชาคมอาเซียนในปี พ.ศ. 2558 เพื่อสร้างประชาคมที่มีความแข็งแกร่ง และเพื่อให้ประชาชนมีความเป็นอยู่ที่ดี มีการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ดี และประชาชนมีความรู้สึกเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน สามารถเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน และแรงงานฝีมืออย่างเสรี รวมทั้งสร้างเสริมขีดความสามารถในการแข่งขัน

ของอาเซียนในเวทีโลก ดังนั้น จึงควรคำนึงถึงทรัพยากรในพื้นที่ที่มีอยู่ ซึ่งอาจมีอัตราการใช้ทรัพยากรในพื้นที่เพิ่มมากขึ้นจนเกินศักยภาพของระบบนิเวศ การควบคุมการใช้ที่ดินเพื่อขยายกำลังการผลิตและการวางระบบการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทั้งด้านพลังงาน การคมนาคมขนส่ง และการท่องเที่ยวที่อาจจะส่งผลให้เกิดการบุกรุกพื้นที่ป่าไม้ และการทำลายระบบนิเวศเพิ่มขึ้น

2.3 การปรับตัวเพื่อรองรับการเป็นศูนย์กลางของการพัฒนาเศรษฐกิจโลกในอนาคต มีแนวโน้มว่าความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจโลกจะขยายการลงทุนไปยังประเทศที่เป็นตลาดเกิดใหม่ เนื่องจากเป็นแหล่งทรัพยากรและแรงงานที่สำคัญ มีประชากรจำนวนมากและมีการขยายตัวของเมืองและชนชั้นกลางอย่างรวดเร็ว รวมถึงมีการเพิ่มการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานในกลุ่มประเทศเอเชีย และมีการเชื่อมเศรษฐกิจเป็นเครือข่ายธุรกิจที่เข้มแข็งกับประเทศในทวีปแอฟริกา ตะวันออกกลาง และละตินอเมริกา

3. มิติด้านสังคมและวัฒนธรรม องค์ประกอบทางสังคมและวัฒนธรรมที่มีผลต่อการขยายเขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษของประเทศ ประกอบด้วย โครงสร้างประชากรมีแนวโน้มเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ การเปลี่ยนแปลงไปสู่สังคมเมือง และการเพิ่มรายได้ของประชากร สามารถสรุปประเด็นสำคัญที่เชื่อมโยงกับการจัดการเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกได้ดังนี้

3.1 การเปลี่ยนแปลงของประชากรและการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ซึ่งการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประชาคมโลกมีนัยสำคัญต่อการพัฒนาของประเทศไทยและในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกด้วยเช่นกัน โดยถือเป็นโอกาสในสถานะศูนย์การให้บริการด้านการแพทย์ระดับนานาชาติ และบุคลากรทางสาธารณสุขที่มีความสามารถ

3.2 การเคลื่อนย้ายแรงงานและการย้ายถิ่นฐานของประชากร ซึ่งจะมีการย้ายถิ่นฐานและมีรูปแบบที่ซับซ้อนมากขึ้น โดยปัจจัยด้านสังคมและเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและภูมิภาคจะเป็นแรงผลักดันให้เกิดการย้ายถิ่นฐานของประชากรชนบทและเมือง และการเคลื่อนย้ายแรงงานจากต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทย ซึ่งจะเกิดความต้องการด้านการบริการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการเพิ่มขึ้น มีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติมากขึ้น รวมถึงการจัดการปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เช่น การจัดการของเสียชุมชนที่เพิ่มขึ้น ปัญหาสังคม ชุมชนแออัด และวัฒนธรรม อาชญากรรม เป็นต้น

4. มิติด้านเทคโนโลยี ซึ่งควรให้ความสำคัญต่อเทคโนโลยี และลดการใช้ทรัพยากรลง โดยเทคโนโลยีมีส่วนสำคัญต่อการจัดการและบริหารงานของเขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ดังนี้

4.1 การใช้นวัตกรรมในการสร้างหรือคำนวณเพื่อให้เกิดความสัมพันธ์ในการใช้พื้นที่และทรัพยากรภายในพื้นที่อันมีอย่างจำกัด ทำให้เกิดประโยชน์ในการใช้สูงสุด เช่น การคำนวณการสร้างทาง โดยใช้เทคโนโลยีการคำนวณในการสร้างถนนให้เหมาะสมกับพื้นที่และวัสดุในการก่อสร้าง เพื่อให้สอดคล้องกับปริมาณการใช้ถนนให้เหมาะสมกับเส้นทางที่ดำเนินการไว้

4.2 การทำระบบข้อมูล Big Data มาใช้ในการประมวลผลในการก่อสร้างและขยายส่วนงานด้านสาธารณูปโภค เพื่อทำให้เกิดความคุ้มค่าและลดต้นทุนในการทำโครงการด้านขยายพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกให้มีความคุ้มค่าและสัมพันธ์กับพื้นที่ที่ขยายตัว ไม่ให้กระทบต่อสถานะแวดล้อมอื่น ๆ

4.3 นวัตกรรมสู่ความเป็น 'ศูนย์' เป็นนวัตกรรมที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในโลก ซึ่งมุ่งผลิตผลิตภัณฑ์อย่างสร้างสรรค์และใช้เทคโนโลยีเพื่อการจัดการสิ่งแวดล้อมให้เป็น 'ศูนย์' ใน

ชีวิตประจำวัน เช่น การปล่อยมลพิษจากยานพาหนะเท่ากับศูนย์ และการจัดการขยะเหลือศูนย์ เป็นต้น ดังนั้น แนวโน้มเทคโนโลยีและนวัตกรรมดังกล่าวจะส่งผลดีต่อรูปแบบการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมในอนาคต

ข้อเสนอแนะ

ในบทการวิเคราะห์ผลกระทบในแนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการกระจายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาค โดยสรุปได้ว่า นโยบายที่รัฐบาลได้วางไว้ให้ปฏิบัตินั้นมีผลต่อการเศรษฐกิจและทิศทางในการพัฒนาเป็นอย่างมาก ซึ่งจากการที่ภาครัฐได้ดำเนินการจัดทำโครงการพัฒนาขยายโครงสร้างพื้นฐานในเขตพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกนั้น ทำให้เป็นผลดีต่อการขยายตัวของชุมชนเมืองไปสู่ภูมิภาคด้านที่อยู่อาศัยและประชากรในเขตเมือง ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายฐานประชากร ซึ่งเป็นผลดีที่จะช่วยลดความแออัดในเขตเมืองหลวงและปริมณฑล ภาครัฐควรจะต้องมีการกำหนดผังเมืองให้สอดคล้องกับพื้นที่ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถใช้พื้นที่ที่มีอย่างจำกัดได้อย่างมีประสิทธิภาพและให้เกิดประโยชน์สูงสุดในด้านที่อยู่อาศัย โดยข้อเสนอแนะของผู้วิจัยได้จำแนกออกเป็นดังนี้

ด้านเชิงนโยบาย

1. เนื่องจากคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ และพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ได้มีการยกเว้นกฎหมายบางเรื่องเพื่อให้การขับเคลื่อนการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกไม่ติดข้อจำกัด เช่น การยกเว้นกฎหมายผังเมือง หรือการยกเว้นกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือแม้แต่การยกเว้นบางมาตราของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ประเด็นต่าง ๆ เหล่านี้อาจจะทำให้เกิดปัญหาไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการเวนคืนที่ดิน การได้รับการยอมรับจากประชาชน หรือแม้แต่ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ดังนั้น ภาครัฐจึงควรมีนโยบายที่จะเร่งดำเนินการรับฟังความเห็นจากประชาชนและนักธุรกิจหรือผู้ประกอบการในพื้นที่อย่างจริงจังโดยอาศัยความร่วมมือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปดำเนินการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่อาจจะส่งผลให้เกิดปัญหาด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การทำลายวิถีชีวิตชุมชนสิ่งแวดล้อม และระบบนิเวศในอนาคต ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบที่จะนำไปสู่การคัดค้านหรือความขัดแย้งกับประชาชนในพื้นที่อีกด้วย

2. ปัจจุบันผังเมืองยังไม่ตอบสนองด้านการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเท่าที่ควร เนื่องจากในขณะนี้คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกได้เพียงประกาศใช้แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งเป็นการวางผังและจัดทำแผนผังกายภาพที่ครอบคลุมพื้นที่เมือง จึงยังมีความจำเป็นที่จะต้องมีการวางผังโครงการ หรือ 'การวางผังเมืองเฉพาะ' เพื่อป้องกันการขยายตัวทางราบของเมืองเกินกว่าที่จะให้บริการโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และทำให้การก่อสร้างนิคมอุตสาหกรรมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในผังเมืองรวม ทั้งนี้เพื่อไม่ให้เมืองมีการเติบโตแบบไร้ทิศทางและไม่ทำให้วิถีชีวิตชุมชนถูกทำลาย

3. การให้สิทธิพิเศษในการลงทุนอุตสาหกรรมศักยภาพทั้งกลุ่มอุตสาหกรรมปัจจุบัน (First S-Curve) และกลุ่มอุตสาหกรรมอนาคต (New S-Curve) รัฐควรคำนึงถึงนโยบายดึงดูดนักลงทุนต่างชาติรายใหม่ให้เข้ามาเพิ่มขึ้น และส่งเสริมผู้ลงทุนรายเดิมให้ขยายการลงทุนเพิ่มมากขึ้น รวมทั้ง

จะต้องชักชวนนักลงทุนโดยเฉพาะจากจีนและญี่ปุ่นที่สนใจให้เข้ามาร่วมลงทุนพัฒนาเมืองใหม่และเมืองอัจฉริยะ (Smart City) ในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

4. ภาครัฐต้องบูรณาการด้านการบริหารของภาครัฐส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และในส่วนปกครองท้องถิ่น ให้มีความชัดเจนในการบริหารพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เพื่อเอื้ออำนวยและกำกับดูแลโรงงานอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์ที่มาลงทุนในโครงการให้ได้รับผลประโยชน์สูงสุด และเพื่อไม่ให้เกิดการพัฒนาเมืองมีลักษณะที่ต่างคนต่างทำเหมือนเช่นที่ปรากฏในระยะเวลาที่ผ่านมา

ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องจัดสรรงบประมาณหรือได้รับการสนับสนุนด้านงบประมาณที่เพียงพอต่อการวางและดำเนินการด้านผังเมือง การจัดทำโครงการด้านคมนาคมและขนส่ง สาธารณูปโภค และสาธารณูปการในพื้นที่ที่ตนเองเป็นผู้รับผิดชอบ โดยงบประมาณส่วนนี้อาจมาจากการจัดเก็บภาษีลาภลอย (Windfall Tax)

5. ภาครัฐต้องมุ่งเน้นการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน โดยมีเป้าหมายคือ การเป็นเมืองน่าอยู่ที่มีคุณภาพชีวิตที่ดีของประชาชน การเป็นเมืองแห่งโอกาสและมีความเข้มแข็งในการแข่งขันทางเศรษฐกิจ การเป็นเมืองที่มีความสามารถในการเงินการคลัง และการเป็นเมืองที่มีการบริหารจัดการที่ดี

6. นโยบายหลักในการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกต้องไม่เปลี่ยนแปลงไปตามรัฐบาลและภาคการเมือง ซึ่งจากอดีตที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่านโยบายในการบริหารประเทศและการพัฒนาเศรษฐกิจของไทยมักมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีรัฐบาลใหม่ หลายโครงการต้องถูกระงับหรือยุติลง หลายนโยบายถูกปรับเปลี่ยนชนิดจากหน้ามือเป็นหลังมือ

ด้านระดับปฏิบัติการ

1. ภาครัฐต้องสนับสนุนให้มีการวางแผนและมีการออกแบบเมือง เมืองชั้นใน แหล่งงาน และที่อยู่อาศัย การวางแผนเมืองควรเป็นความร่วมมือกันระหว่างภาครัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภาคธุรกิจเอกชน และประชาชนในพื้นที่ โดยต้องกำหนดรูปแบบการวางแผนและผังเมืองเฉพาะทั้งในจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง โดยสนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำแผนพัฒนาเมือง (ผังเมืองเฉพาะ) ร่วมกับภาคธุรกิจเอกชนและประชาชนในพื้นที่อย่างมีส่วนร่วม โดยนำศักยภาพและปัญหาในพื้นที่มาวิเคราะห์เพื่อกำหนดกิจกรรมและแผนงาน เพื่อให้การพัฒนาเป็นเมืองน่าอยู่และชุมชนน่าอยู่ตามศักยภาพ ความพร้อม อย่างสอดคล้องกับวัฒนธรรม ค่านิยม และความต้องการของคนในพื้นที่ และจัดระเบียบการใช้ที่ดินให้ประสานสอดคล้องกับการจัดการบริการโครงสร้างพื้นฐาน

2. ภาครัฐต้องเร่งดำเนินการเรื่องเมืองอัจฉริยะในพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก รวมทั้งการออกแบบเมืองทางสถาปัตยกรรมบริเวณรอบสถานีขนส่ง (TOD) ให้เป็นแหล่งที่พักที่ทันสมัยรองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร โดยให้มีลักษณะที่เป็นเมืองอัจฉริยะ (Smart City) เริ่มที่จังหวัดฉะเชิงเทราเป็นสถานที่แรก เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่เชื่อมต่อเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก และอยู่ไม่ห่างจากกรุงเทพมหานคร และสอดคล้องกับการเกิดขึ้นของรถไฟความเร็วสูง ทำให้การเดินทางจากเมืองใหม่เข้ากรุงเทพมหานครใช้เวลาเพียง 20 นาที หากการสร้างเมืองใหม่ในพื้นที่จังหวัดฉะเชิงเทราสำเร็จตามเป้าหมาย โมเดลนี้จะถูกขับเคลื่อนไปยังเมืองใกล้เคียง คือ ชลบุรี และระยอง

3. ภาครัฐควรสนับสนุนให้เกิด ‘บริษัทพัฒนาเมือง’ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา และส่งเสริมให้ ‘บริษัท ชลบุรีพัฒนาเมือง จำกัด’ ของจังหวัดชลบุรี และ ‘บริษัท ระยองพัฒนาเมือง จำกัด’ ของจังหวัดระยอง มีความเข้มแข็ง ซึ่งเป็นองค์กรการพัฒนาที่สามารถลงทุนเพื่อการพัฒนาและจัดการเรื่องการ

ลงทุนและการหาแหล่งทุนได้ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาเมือง การจัดทำสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ โดยไม่ต้องรอนงบประมาณจากภาครัฐ โดยให้บริษัทพัฒนาเมืองเหล่านี้ทำงานร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สถาบันการศึกษา และภาคส่วนต่าง ๆ ในการพัฒนาเมืองในพื้นที่ให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์การพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก

4. ภาครัฐต้องให้ความสำคัญในการทำความเข้าใจต่อชุมชนในพื้นที่เกี่ยวกับโครงการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เพื่อป้องกันปัญหาของความขัดแย้ง เพื่อให้เกิดความเข้าใจซึ่งกันและกัน การพัฒนาเมืองจะประสบความสำเร็จได้ต้องได้รับความร่วมมือและการมีส่วนร่วมของประชาชน

5. การแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมนิคมอุตสาหกรรมเป็นประเด็นที่ภาครัฐจะต้องให้ความสำคัญและดำเนินการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจังและเคร่งครัด รวมทั้งจะต้องริเริ่มให้มีโครงการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและเป็นการรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชน อาทิเช่น โรงไฟฟ้าพลังงานขยะ การพัฒนาเมืองที่มีพื้นที่สีเขียวและสวนสาธารณะ

6. แนวทางการจัดการน้ำอย่างมีคุณภาพ โดยภาครัฐต้องมุ่งเน้นการบริหารจัดการน้ำให้มีคุณภาพและเพียงพอต่อความต้องการทั้งในการอุปโภคและบริโภคภายในครัวเรือนและภาคเกษตรกรรมด้วย ไม่ใช่จะมุ่งเน้นในการจัดการน้ำเพื่อภาคอุตสาหกรรมเท่านั้น

7. ในระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำหลายแห่งได้เริ่มไปพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ต่างจังหวัดมากขึ้น ซึ่งรวมถึงพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก และจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ทุกคนต้องกักตัวอยู่ที่บ้านหรือต้องทำงานที่บ้าน จึงยังเป็นโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เหล่านี้ที่เชื่อมต่อบรรณไฟความเร็วสูง ทำให้การเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครมีความสะดวกและรวดเร็ว รวมทั้งการก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุทั้งของไทยและต่างประเทศ ก็เป็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุให้กับทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

อย่างไรก็ดี ในพื้นที่ที่รัฐบาลมีแผนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ราคาที่ดินได้พุ่งสูงขึ้นไปอย่างมากจนเป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ภาครัฐจึงควรพิจารณาสิทธิประโยชน์ทางภาษีหรือมาตรการต่าง ๆ ที่เป็นรูปธรรม เช่น แหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อกระตุ้นและจูงใจให้ภาคเอกชนไปลงทุนในการสร้างเมืองใหม่และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ดังกล่าวให้บรรลุตามเป้าหมายของภาครัฐ

8. การพัฒนาเมืองใหม่ต้องมองไปถึงเทคโนโลยี ‘อินเทอร์เน็ตในทุกสิ่ง’ (Internet of Things : IoT) ที่จะเข้ามามีบทบาทในการใช้ชีวิตที่มากขึ้น และยังคงคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ความสะดวกสบายในการเดินทาง และสุขภาพของผู้อยู่อาศัยอีกด้วย

อีกทั้ง IoT ควรถูกนำมาประยุกต์ใช้ในระบบการจัดการเมืองและสาธารณูปโภคให้มีประสิทธิภาพ IoT ควรถูกนำมาใช้ในการรวบรวมข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ ภายในเมือง ซึ่งจะช่วยให้ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถวางแผนและเข้าไปให้บริการประชาชนได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ เช่น การบริหารจัดการพลังงานไฟฟ้าโดยใช้ระบบโครงข่ายไฟฟ้าอัจฉริยะ (Smart Grid) ที่ทำหน้าที่ตรวจวัดปริมาณการใช้งานพลังงานไฟฟ้า และรวบรวมข้อมูลเพื่อประมาณการค่าอุปสงค์การใช้ไฟฟ้าในช่วงเวลาต่าง ๆ อันจะเป็นประโยชน์ต่อการควบคุมการจ่ายไฟฟ้า การวางแผนสร้างโรงไฟฟ้า การจัดการแหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้า และการคิดราคาค่าไฟฟ้าแบบสอดคล้องกับค่าอุปสงค์-อุปทาน เป็นต้น