



## รายงานการศึกษาความเหมาะสม (Feasibility Study)

การจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง



โดย

บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด

15 พฤศจิกายน 2562



## สารบัญ

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ความเป็นมา                                                                     | 1  |
| 2. วัตถุประสงค์และเป้าหมาย                                                        | 3  |
| 3. รายละเอียดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ                                      | 5  |
| 4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริม                                | 8  |
| 5. รายละเอียดโครงการ ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่             | 13 |
| 6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง | 20 |
| 7. มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชนหรือชุมชน                         | 22 |

## ภาคผนวก

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| ภาคผนวก ก หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง             | 23 |
| ภาคผนวก ข แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design) | 25 |
| ภาคผนวก ค แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use plan)     | 29 |
| ภาคผนวก ง การประเมินผลตอบแทนการลงทุนโครงการ                  | 31 |
| ภาคผนวก จ ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่                   | 34 |
| ภาคผนวก ฉ รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม          | 36 |
| ภาคผนวก ช หนังสือให้ความยินยอม                               | 40 |

## 1.ความเป็นมา

การลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC: Eastern Economic Corridor เป็นแผนยุทธศาสตร์ของประเทศไทยภายใต้นโยบายไทยแลนด์ 4.0 ให้กลายเป็น “World-Class Economic Zone” รองรับการลงทุนอุตสาหกรรม Super Cluster และอุตสาหกรรมเป้าหมายของประเทศ เพื่อเป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทยในอีก 20 ปีข้างหน้า ที่ต้องอดความสำเร็จจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออกเดิม หรือ Eastern Seaboard และการแก้ปัญหาภาคการผลิตของประเทศด้วยการพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรม จึงได้มีการปรับปรุงบริบทของการส่งเสริมการลงทุนโดยเพิ่มเติมสิทธิประโยชน์ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการลงทุน เพื่อให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีระดับสูง สร้างนวัตกรรม การวิจัยและพัฒนา รวมไปถึงการปรับปรุงและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของประเทศให้เพียงพอและมีความเชื่อมโยงกันทั้งระบบ โดยมีเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นพื้นที่เป้าหมายในการดึงดูดการลงทุนในอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมระดับสูง

โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) เป็นโครงการที่จะเปลี่ยนโฉมภาคการผลิตของประเทศ โดยเน้นการสนับสนุนอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมระดับสูง โดยรัฐบาลมีการให้สิทธิประโยชน์มากมายแก่นักลงทุนที่เข้ามาลงทุนใน EEC รวมไปถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้พร้อมต่อการลงทุน ซึ่งอุตสาหกรรมและบริการในกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่น่าจะเกิดการลงทุนใน EEC ได้ในระยะ 5 ปีแรกนั้นจะเป็นอุตสาหกรรมที่ไทยมีฐานการผลิตอยู่แล้วหรือมีศักยภาพในการพัฒนาสูง โดยจากการประชุมคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2559 ที่ได้มีมติเห็นชอบโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development) ตามที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เสนอ ทำให้พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก 3 จังหวัด ซึ่งเป็นกลุ่มจังหวัดเป้าหมาย ได้แก่ จังหวัดระยอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา ที่จะพัฒนาเป็น เขตเศรษฐกิจการลงทุนพิเศษที่เรียกว่า “เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC)” เนื่องจากปัจจุบันเป็นฐานการผลิตอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีศักยภาพสูงในการส่งเสริมให้เป็น ฐานการผลิต 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายซึ่งเป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต (New Engine of Growth) ทั้งนี้เป็นการต่อยอด 5 อุตสาหกรรมเดิมที่มีศักยภาพ (First S-Curve) และการพัฒนา 5 อุตสาหกรรมอนาคต (New S-Curve)

อุตสาหกรรมเป้าหมายที่คาดว่าจะเข้ามาลงทุนใน EEC ในช่วง 5 ปีแรก สำหรับการพัฒนาอุตสาหกรรมใหม่ 5 ตัว ที่เรียกว่า New S-Curve ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมเป้าหมายในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ เป็นการต่อยอดและสร้าง S-Curve ตัวใหม่ ซึ่งเป็นกลไกหลักในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจเพื่ออนาคต และเป็นเครื่องมือในการผลักดันให้ประเทศก้าวเข้าสู่ไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งจะเป็นการต่อยอดจาก 5 อุตสาหกรรมเดิม ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวกลุ่มรายได้ดี และการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ และอุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร เนื่องจากเป็นอุตสาหกรรมที่ไทยมีฐานการผลิตอยู่แล้วหรือมีศักยภาพในการพัฒนาสูง ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาต่อยอดการผลิตได้ง่ายกว่า หรือใช้เงินลงทุนน้อยกว่าโดยเปรียบเทียบ ได้แก่

**1. อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ (Robotics)**

ได้แก่ หุ่นยนต์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมต่าง ๆ อุตสาหกรรมยานยนต์ หุ่นยนต์ด้านการแพทย์

**2. อุตสาหกรรมการบิน และโลจิสติกส์ (Aviation and Logistics)**

ได้แก่ กิจการสาธารณูปโภคและบริการเพื่อการขนส่ง ศูนย์รวมกิจการโลจิสติกส์ทันสมัย การบริการและซ่อมบำรุงอากาศยาน (Maintenance, Repair and Overhaul: MRO) อุตสาหกรรมการผลิตชิ้นส่วนอากาศยาน ธุรกิจมูลค่าสูงที่ต้องการความเร็วจากการขนส่ง ทางอากาศ (Time Sensitive Product) อากาศยานไร้คนขับ (Drone) การผลิตชิ้นส่วน อากาศยานระบบนำทางต่าง ๆ เป็นต้น

**3. อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ (Biofuels and Bio chemicals)**

ได้แก่ อุตสาหกรรมเคมีชีวภาพครบวงจร เคมีชีวภาพและพลาสติกชีวภาพ (Bio-Chemical/Bioplastic) การพัฒนาเศรษฐกิจชีวภาพ (Bio economy)

**4. อุตสาหกรรมดิจิทัล (Digital)**

ได้แก่ สมอกลฝังตัว (Embedded Software) ซอฟต์แวร์ช่วยในการบริหารจัดการ (Enterprise Software) เนื้อหาดิจิทัล (Digital Content) ระบบความปลอดภัยในโลกไซเบอร์ (Cyber Security) เทคโนโลยีอินเทอร์เน็ตเชื่อมต่ออุปกรณ์ (Internet of Thing) เมืองอัจฉริยะ (Smart City) สื่อและอนิเมชันสร้างสรรค์ (Creative Media and Animation)

**5. อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร (Medical Hub)**

ได้แก่ การบริการทางการแพทย์ การแพทย์ทางไกลผ่าน ICT เพื่อการติดตามปรึกษา วินิจฉัย และรักษา การผลิตเครื่องมือแพทย์ ผลิตภัณฑ์ สำหรับผู้สูงอายุ การผลิตยา ยาประเภทชีววัตถุ ต้นแบบ (Biologic) ชีววัตถุคล้ายคลึง (Biosimilar) เป็นต้น

รัฐบาลตั้งใจที่จะยกระดับให้พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก ซึ่งได้แก่ ชลบุรี ระยอง และพัทยา ขึ้นเป็นพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งจะดำเนินการบนพื้นที่กว่า 13,000 ตารางกิโลเมตร เพื่อให้เป็นเขตศูนย์กลางแห่งอนาคต เป็นศูนย์กลางการผลิต การค้า การส่งออก การลงทุน และการขนส่งในอนาคต เนื่องจากพื้นที่กลุ่มจังหวัด EEC มีศักยภาพสูง เหมาะสมที่จะเป็นพื้นที่นำร่องของเขตเศรษฐกิจการลงทุนพิเศษมาจากเหตุผลหลัก คือ การเป็นที่รู้จักของนักลงทุนทั่วโลกในฐานะพื้นที่ชั้นนำในการพัฒนาอุตสาหกรรมของอาเซียน การมีนักลงทุนทั่วโลกอยู่ในพื้นที่ทำให้เกิดความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานซึ่งอยู่ในระดับสูงทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ และนิคมอุตสาหกรรม

การพัฒนา EEC ดำเนินภายใต้พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกที่จะทำให้เกิดการลงทุนต่อเนื่องกว่า 1.5 ล้านล้านบาท โดยได้รับสิทธิประโยชน์สูงสุด เช่น ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 17 % กำหนดอัตราภาษีเงินได้ที่ต่ำกว่าในประเภทธุรกิจการค้าระหว่างประเทศ ศูนย์บริหารเงิน ศูนย์วิจัยระดับภูมิภาค จุด One stop Service ที่จะอำนวยความสะดวกแก่นักลงทุน การค้า การลงทุน เชื่อว่าจะมีการลงทุนในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก 1.5 ล้านล้านบาท ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยสิทธิเหล่านี้จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการนโยบายพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

การวางแผนเงินลงทุนของภาครัฐและเอกชนในช่วงระยะ 5 ปีแรก (2560-2565) ที่ภาครัฐได้กำหนดไว้ 1.5 ล้านล้านบาทนั้น มีการประมาณเงินลงทุนออกตามภาคการลงทุนต่างๆ ดังนี้

1. การลงทุนทำอากาศยานอุเตอร์ภา ประมาณ 200,000 ล้านบาท
2. การลงทุนทำเรือมาบตาพุด ประมาณ 10,150 ล้านบาท
3. การลงทุนทำเรือแหลมฉบัง ประมาณ 88,000 ล้านบาท
4. การลงทุนรถไฟความเร็วสูง ประมาณ 158,000 ล้านบาท
5. การลงทุนรถไฟทางคู่ ประมาณ 64,300 ล้านบาท
6. การลงทุนมอเตอร์เวย์ ประมาณ 35,300 ล้านบาท
7. การลงทุนอุตสาหกรรม ประมาณ 500,000 ล้านบาท
8. การลงทุนท่องเที่ยว ประมาณ 200,000 ล้านบาท
9. การลงทุนเมืองใหม่/โรงพยาบาล ประมาณ 400,000 ล้านบาท

(ที่มา : เว็บไซต์ กระทรวงอุตสาหกรรม [www.industry.go.th](http://www.industry.go.th))

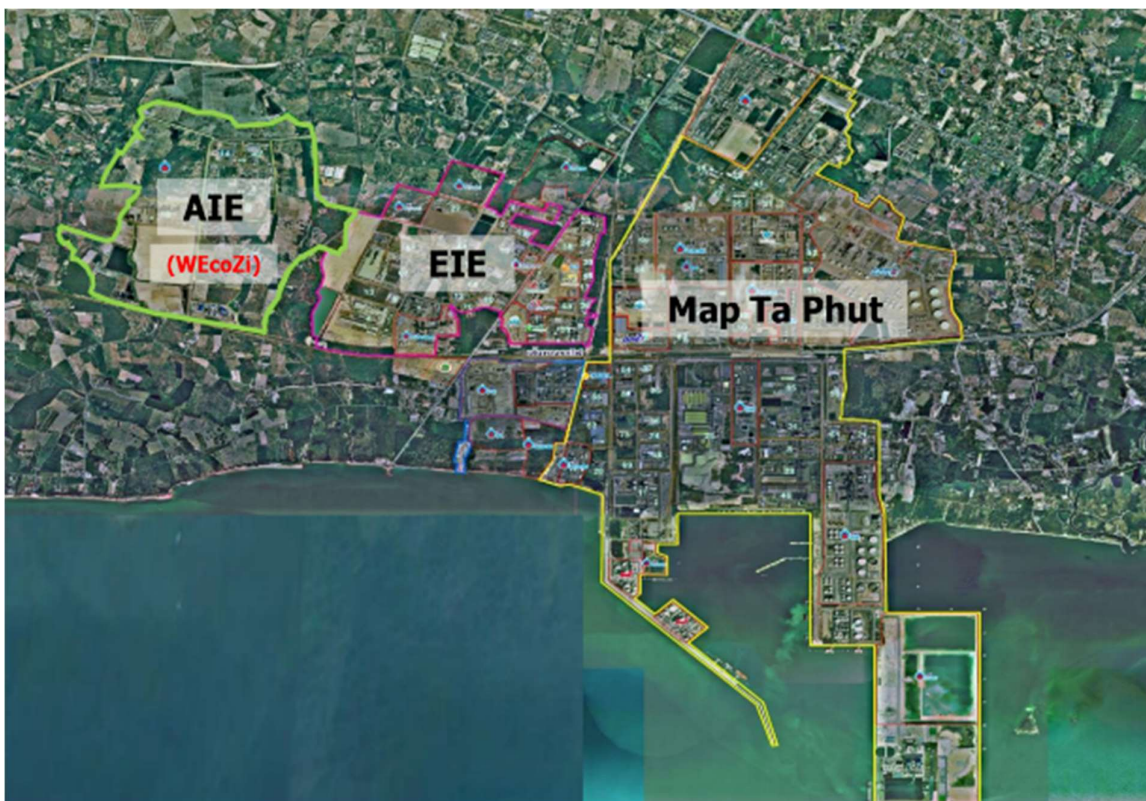
## **2.วัตถุประสงค์และเป้าหมาย**

เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชียจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

- 1) เพื่อรองรับการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมาย ตลอดจนสามารถต่อยอดความสำเร็จตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจของภาครัฐและอุตสาหกรรมเดิมในพื้นที่ ให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม การวิจัยและพัฒนา รวมทั้งเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เหมาะสมกับพื้นที่และชุมชน อันได้แก่
  - ก. อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ
  - ข. อุตสาหกรรมการแปรรูปอาหารที่มีมูลค่าเพิ่มสูง
  - ค. อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพ เคมีชีวภาพ อุตสาหกรรมพลาสติกและเคมีภัณฑ์
  - ง. อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร
  - จ. อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์
  - ฉ. อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่
  - ช. อุตสาหกรรมหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ
  - ซ. อุตสาหกรรมดิจิทัล
- 2) เพื่อเป็นการยกระดับและเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม รวมทั้งเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันจากการพัฒนาผลิตภัณฑ์ตลอดสายห่วงโซ่อุปทานเดิมโดยใช้เทคโนโลยีขั้นสูง
- 3) เพื่อส่งเสริมให้เกิดกิจการที่เกี่ยวข้องหรือเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมาย รวมทั้งเพื่อให้เกิดการถ่ายทอดความรู้ความเชี่ยวชาญจากผู้ประกอบการกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษไปสู่สถาบันการศึกษาหรือสถาบันวิจัย
- 4) เพื่อส่งเสริมให้เกิดการจ้างงานและการกระจายรายได้ให้แก่ชุมชนโดยรอบพื้นที่ ควบคู่กับการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรม

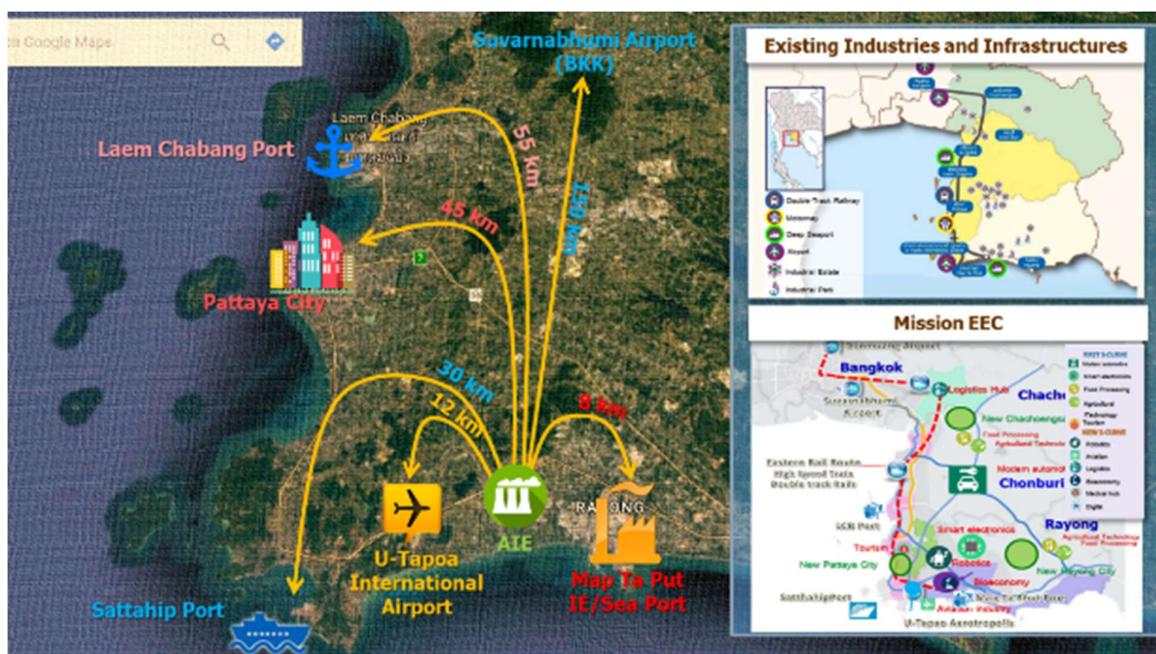
### 3.รายละเอียดการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย

นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (AIE) ตั้งอยู่ในเขตตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง จัดตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2532 ภายใต้การกำกับดูแลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 3,220 ไร่ สำหรับรองรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ตามนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมพัฒนากลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายตามบัญชีรายชื่อประเภทกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และเป็นที่ตั้งของโรงงานผู้ประกอบการอุตสาหกรรมรายใหญ่ ได้แก่ กลุ่ม ปตท. ดาวเคมีคอล และชิน-เอทซูซิลิโคนส์ พื้นที่ AIE ได้มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นต่อการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม

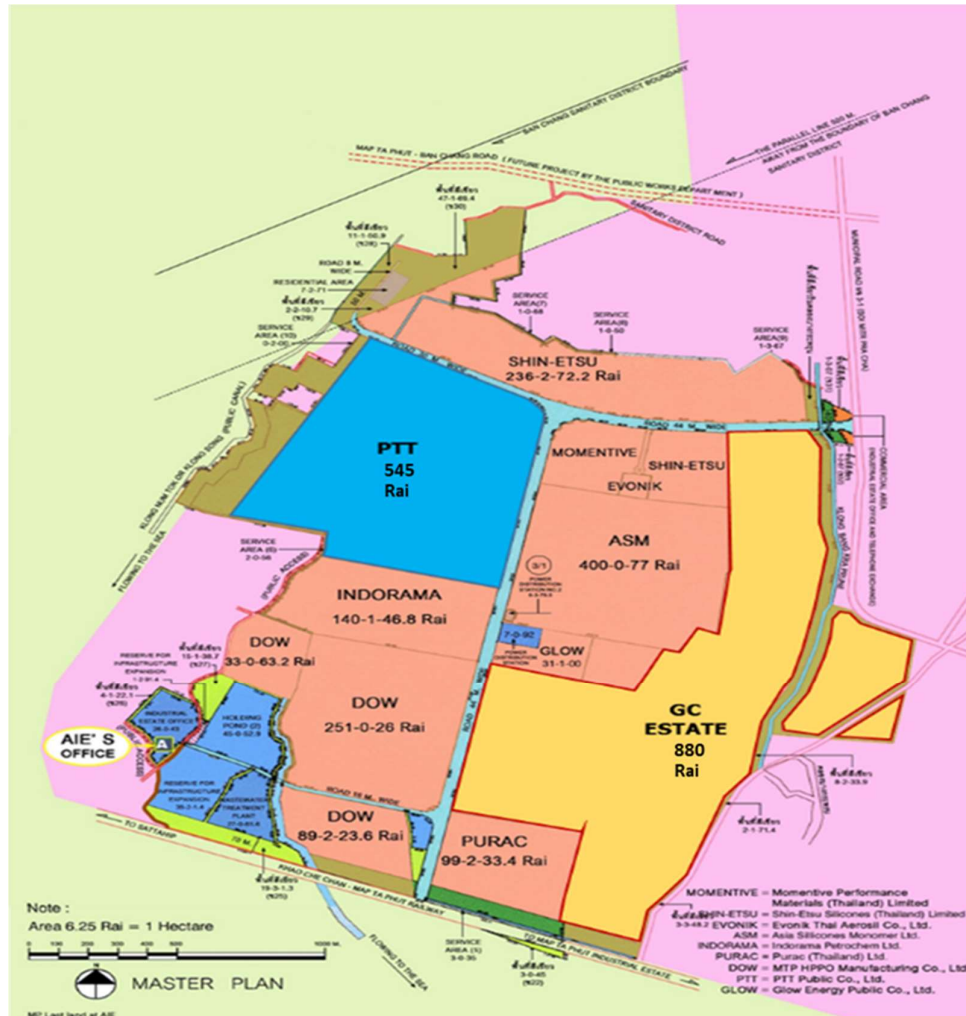


รูปที่ 1 นิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่มาบตาพุด-บ้านฉาง จ.ระยอง

พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเอเชียมีตำแหน่งที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด นิคมอุตสาหกรรมผาแดงและนิคมอุตสาหกรรมเหมราช (ตะวันออก) ซึ่งถือได้ว่าเป็นอุตสาหกรรมต้นน้ำที่ผลิตวัตถุดิบที่สำคัญต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศไทยตลอดมาและสามารถนำมาพัฒนาต่อยอด เพิ่มมูลค่าผลิตภัณฑ์โดยใช้เทคโนโลยีขั้นสูงสอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลที่ให้การส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับประเทศไทยภายใต้แผนไทยแลนด์ 4.0 ปัจจุบันพื้นที่ AIE ได้รับการพัฒนาจนมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นต่อการตั้งโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งพื้นที่บางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้างโรงงานผลิตไฟฟ้า ไอน้ำ รวมทั้งมีแผนลงทุนเพื่อผลิตก๊าซอุตสาหกรรมเพื่อจำหน่ายให้กับโรงงานอุตสาหกรรมใน AIE และบริเวณใกล้เคียงอีกด้วย ดังนั้น AIE จึงมีความพร้อมสำหรับผู้ประกอบการที่มีความสนใจลงทุนพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่ตั้งอยู่ในจุดยุทธศาสตร์ของ EEC ที่ถูกเชื่อมโยงเข้ากับที่ตั้งที่สำคัญอื่นๆ ด้วยระบบโลจิสติกส์ที่อยู่ในแผนเร่งรัดการพัฒนาของรัฐบาล เช่น โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นสนามบินสำคัญแห่งที่ 3 โครงการท่าเรือแหลมฉบังและโครงการท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 เป็นต้น ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้ผู้ประกอบการสามารถเดินทางอย่างสะดวก รวมทั้งการขนส่งวัตถุดิบและสินค้าเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดค่าใช้จ่าย ช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ผู้ประกอบการ ด้วยเหตุผลดังกล่าวทำให้ AIE จึงมีความได้เปรียบพื้นที่อื่นๆ ใน EEC สามารถดึงดูดผู้สนใจลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายได้



รูปที่ 2 แสดงความเชื่อมโยงของ AIE กับพื้นที่สำคัญอื่นๆ ใน EEC



รูปที่ 3 แผนผังที่ดินภายในนิคมเอเชีย

ปัจจุบันพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมเอเชียยังมีที่ว่างที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอุตสาหกรรมเป้าหมาย ซึ่งกลุ่ม ปตท. มีแผนที่จะลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ได้รับการส่งเสริมในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ภายในพื้นที่ AIE โดยบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) มีแผนพัฒนาโครงการในแปลงที่ดินด้านทิศตะวันตก เนื้อที่ 545 ไร่ โดยเป็นพื้นที่โครงการประมาณ 500 ไร่ และพื้นที่สาธารณูปการและพื้นที่สีเขียวจำนวน 45 ไร่ ใช้เงินลงทุนประมาณ 41,000 บาท และบริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน) มีแผนพัฒนาโครงการในที่ดินแปลงที่ดินด้านทิศตะวันออก เนื้อที่ 880 ไร่ โดยเป็นพื้นที่โครงการที่ประมาณ 526 ไร่ และพื้นที่สาธารณูปการ พื้นที่สีเขียว และพื้นที่โครงการที่แล้วเสร็จจำนวน 354 ไร่ ใช้เงินลงทุนประมาณ 65,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะสามารถทยอยออกความสำเร็จตามแผนพัฒนา

เศรษฐกิจของภาครัฐ เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง สร้างนวัตกรรม การวิจัยและพัฒนา รวมทั้งเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เหมาะสมกับพื้นที่และชุมชน อันได้แก่

- 1) อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ
- 2) อุตสาหกรรมการแปรรูปอาหารที่มีมูลค่าเพิ่มสูง
- 3) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพ เคมีชีวภาพ อุตสาหกรรมพลาสติกและเคมีภัณฑ์
- 4) อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร
- 5) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์
- 6) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่
- 7) อุตสาหกรรมหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ
- 8) อุตสาหกรรมดิจิทัล

#### 4.ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกำหนดเขตส่งเสริมและประเภทของอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากอุตสาหกรรมเป้าหมายที่กลุ่ม ปตท. มีแผนพัฒนาโครงการในพื้นที่ AIE ได้แก่ กิจกรรมต่อไปนี้

- 1) อุตสาหกรรมการผลิตยา (หมวดอุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร) : ยารักษาโรคเป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับชีวิตและสุขภาพของมนุษย์ ทั้งด้านคุณภาพ ประสิทธิภาพ และความปลอดภัยในการบริโภค และถือเป็น 1 ใน 10 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร) สอดรับกับแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาศักยภาพการแข่งขันของประเทศในอนาคตที่จะขับเคลื่อนเศรษฐกิจสู่ไทยแลนด์ 4.0

ตามข้อมูลจากบริษัท IMS Health Incorporate และองค์การเภสัชกรรมพบว่า ประเทศไทยสูญเสียเม็ดเงินไปกับการนำเข้ายาจากต่างประเทศ เฉลี่ยปัจจุบันปีละไม่ต่ำกว่า 15,000 ล้านบาท ยาบางประเภทมีราคาสูงมากและต้องนำเข้าจากต่างประเทศทั้งหมด 100% ทำให้ผู้ป่วยคนไทยไม่สามารถเข้าถึงยารักษาโรคเหล่านั้นได้

ปตท. มีแผนที่จะเข้าสู่ธุรกิจยา โดยการเป็นผู้ผลิตยารักษาโรคหลายๆ กลุ่มที่มีความจำเป็นต่อคนไทย เนื่องจากโรงงานผลิตยารักษาโรคจะต้องใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่ รวมถึงต้องมีมาตรฐานการผลิตขั้นสูงตามมาตรฐาน Current Good Manufacturing Practice (cGMP),

Pharmaceutical Inspection Co-operation Scheme (PIC/s) และมาตรฐานอื่นๆ เพื่อให้ยาที่ผลิตได้มีคุณภาพในระดับทัดเทียมกับสากล

องค์การเภสัชกรรมและ ปตท. มีโครงการความร่วมมือในการก่อสร้างโรงงานผลิตยารักษาโรคมะเร็งในพื้นที่ AIE อันเนื่องมาจากปัจจุบัน โรคมะเร็งมีผู้ป่วยจำนวนมากและมีอัตราการเสียชีวิตสูง ปัจจุบันยังไม่มีผู้ประกอบการในประเทศไทยที่สามารถผลิตยารักษาโรคมะเร็งได้จึงต้องพึ่งพาการนำเข้าจากต่างประเทศทั้งหมด และยายังมีราคาแพงมาก ทำให้คนไทยไม่สามารถเข้าถึงยาได้ โดยยารักษาโรคมะเร็งประกอบไปด้วยยาเคมีและยาชีววัตถุซึ่งต้องใช้เทคโนโลยีในการผลิตขั้นสูง



ยาเคมี  
ชนิดโมเลกุลเล็ก  
(Small molecule drug)



ยาชีววัตถุ  
ชนิดโมเลกุลซับซ้อน  
(Complex molecule drug)

#### รูปที่ 4 กลุ่มยารักษาโรคมะเร็ง

ดังนั้นโครงการโรงงานผลิตยารักษาโรคมะเร็งจึงเป็นการสร้างองค์ความรู้ และเพิ่มประสบการณ์ในธุรกิจยาให้กับบุคลากรในประเทศ อีกทั้งยังเป็นการยกระดับอุตสาหกรรมยาและนวัตกรรมการผลิตยาในประเทศไทยด้วย ซึ่งจะเป็นฟันเฟืองที่สำคัญที่จะขับเคลื่อนการพัฒนา ด้านสังคม ส่งเสริมให้ประชาชนคนไทยมีสุขภาพแข็งแรง และเป็นกำลังสำคัญในการพัฒนาประเทศไปสู่ความยั่งยืนต่อไป รวมทั้งตอบโจทย์ความต้องการยารักษาโรคของผู้ป่วยที่เพิ่มขึ้นในอนาคต และช่วยให้ประเทศไทยลดการพึ่งพาการนำเข้ายาจากต่างประเทศ

#### 2) อุตสาหกรรมการผลิตสารอาหาร (หมวดอุตสาหกรรมเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพและอุตสาหกรรมแปรรูปอาหารที่มีมูลค่าเพิ่มสูง)

ตาม Mega Trend การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุและการใส่ใจในสุขภาพที่มากขึ้น รวมทั้งเพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดโรคภัยไข้เจ็บ ทำให้มีความต้องการบริโภคอาหารเสริม (Nutrition) เพิ่มมากขึ้น โดยตลาดของอาหารเพื่อสุขภาพและอาหารเสริมของไทยในปี 2559 มีมูลค่ากว่า 6.9 พันล้านเหรียญสหรัฐ และตลาดดังกล่าวมีอัตราเติบโตเฉลี่ยกว่าปีละ 6.7% และ 11.0% ตามลำดับ (ที่มา: BOI, 2559) ซึ่ง ปตท. มีความสนใจในกลุ่มสารอาหารเสริม 5 กลุ่มหลัก ที่มีศักยภาพในการส่งเสริมสุขภาพ ช่วยลดหรือบรรเทาอาการเจ็บป่วย

เป็นโรคของคนได้ เช่น (1) สารให้ความหวานทดแทนน้ำตาล (Sweeteners) สำหรับผู้ป่วยโรคเบาหวานหรือโรคอ้วน (2) กรดอะมิโน (Amino Acids) (3) จุลินทรีย์โปรไบโอติก (Probiotics) (4) สารต้านอนุมูลอิสระ (Antioxidants) และ (5) สารสกัดจากเมล็ดพืช (Seed Extracts) เพื่อรักษาโรคหัวใจและหลอดเลือด เป็นต้น

ตามปกติแล้วอุตสาหกรรมที่มีความเกี่ยวเนื่องและเชื่อมโยง (Value Chain) กับอุตสาหกรรมผลิตสารอาหาร จะสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ คือ ส่วนต้นน้ำหรืออุตสาหกรรมการเกษตรเพื่อเพาะปลูกพืชที่ใช้ป้อนเป็นวัตถุดิบตั้งต้นในการผลิตสารอาหารหรือสารสกัดต่างๆ และส่วนปลายน้ำที่เป็นกลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตอาหารและเครื่องดื่ม (Foods and Beverages) และอาหารเสริมเพื่อสุขภาพ (Supplements) ที่มีการใช้สารสกัดจากธรรมชาติที่ได้จากอุตสาหกรรมต้นน้ำในผลิตภัณฑ์โดยใช้เทคโนโลยีขั้นสูง

ในปี 2563 ปตท. มีแผนที่จะลงทุนก่อสร้างโรงงานผลิตสารที่เป็นส่วนผสมของอาหารเสริมเพื่อสุขภาพในพื้นที่ AIE โดย ปตท. อยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (Feasibility Study) ของโครงการ ซึ่งจากข้อมูลที่ได้ทำการประเมินคาดว่าจะผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการพัฒนาโครงการดังกล่าวได้แก่

- การสร้างงาน – เป็นการเพิ่มการจ้างแรงงานในประเทศ
- เป็นการส่งเสริมการปลูกพืชทางเลือกให้กับเกษตรกร และสามารถที่จะเพิ่มรายได้ให้กับเกษตรกร
- การถ่ายทอดความรู้ทางด้าน Biotechnology ขั้นสูงจากบริษัทชั้นนำของโลก
- สามารถเป็นต้นแบบสำหรับการนำไปพัฒนาธุรกิจการสกัดสารจากสมุนไพรไทย

### 3) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพ เคมีชีวภาพ

ปัจจุบันกลุ่ม ปตท. ได้ดำเนินธุรกิจ และวางแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับ แผนพัฒนาประเทศให้เป็น Bio Hub เพื่อก้าวไปสู่ผู้นำอุตสาหกรรมชีวภาพ

## วิสัยทัศน์อุตสาหกรรมชีวภาพของไทยใน 20 ปี

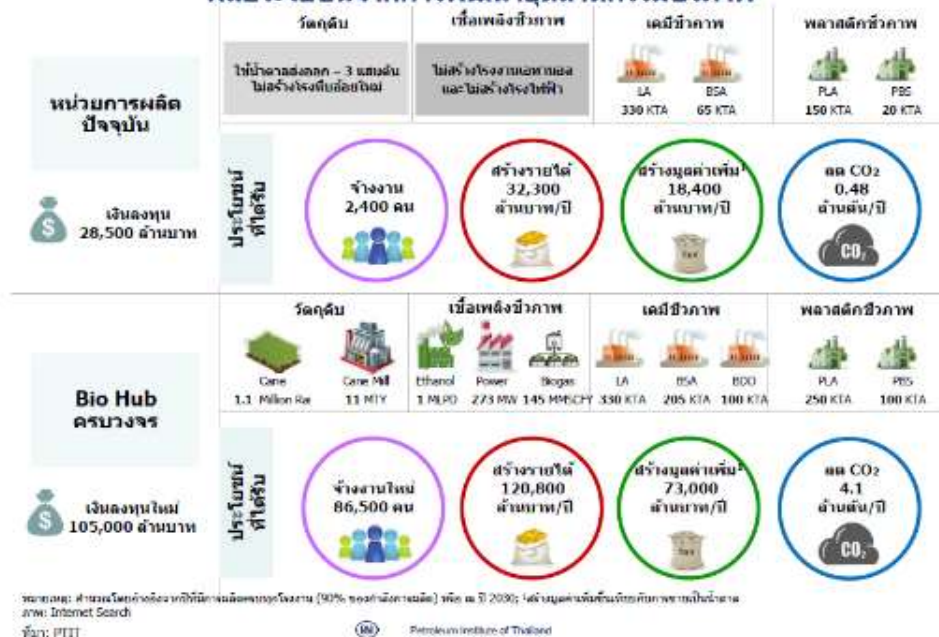
“ประเทศไทยก้าวสู่ผู้นำอุตสาหกรรมชีวภาพ  
อย่างครบวงจรในระดับโลก”

การพัฒนาด้านเทคโนโลยี



## รูปที่ 5 วิสัยทัศน์อุตสาหกรรมชีวภาพของไทยใน 20 ปี

### ผลประโยชน์จากการพัฒนาอุตสาหกรรมชีวภาพ



## รูปที่ 6 ผลประโยชน์จากการพัฒนาอุตสาหกรรมชีวภาพ

ปัจจุบันในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเอเชียมีอุตสาหกรรมปิโตรเคมีด้านเคมีชีวภาพได้เข้ามาลงทุนในพื้นที่อุตสาหกรรมแล้วประมาณ 38 ไร่ คือ PTMCC ด้วยมูลค่าการลงทุนกว่า 7,000 ล้านบาท โดยเป็นการ

ผลิตเม็ดพลาสติกชีวภาพชนิด Poly Butylene Succinate (PBS) จากพืชเป็นรายแรกของโลกจากปัจจุบันที่เม็ดพลาสติก PBS จะผลิตจากปิโตรเลียมทั้งสิ้น โดยโครงการสารตั้งต้น Bio-Succinic Acid (BSA) จะมีกำลังการผลิต 36,000 ตันต่อปี และ PBS จะมีกำลังการผลิต 20,000 ตันต่อปี กำลังการผลิตนี้ต้องใช้น้ำตาล เป็นวัตถุดิบประมาณ 5 หมื่นตันต่อปี สืบเนื่องจากโครงการดังกล่าว ทางกลุ่ม ปตท. จึงมีแผนที่จะใช้พื้นที่นี้เป็นพื้นที่หลักในการพัฒนาอุตสาหกรรมด้านเคมีชีวภาพและอุตสาหกรรมต่อเนื่องต่อไปในอนาคต

อุตสาหกรรมพลาสติก เคมีภัณฑ์ และอุตสาหกรรมพลาสติกประเภท Specialty Product เพื่อมีการพัฒนาอุตสาหกรรมพลาสติกที่ครอบคลุมอุตสาหกรรมต่างๆที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ด้วยการบูรณาการเพื่อให้เกิดความยั่งยืนและมีความคุ้มค่าทางเศรษฐศาสตร์ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทในกลุ่มได้มีการค้นคว้าและวิจัยอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มต่อผลิตภัณฑ์

นอกจากนี้ทางบริษัทในกลุ่ม มีแผนที่จะพัฒนาอุตสาหกรรมการ Upcycling พลาสติก เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางของ Circular Economy ด้วย อาทิ

- โรงงานผลิตเส้นใยโพลีเอสเตอร์จากขวดพลาสติก
- โรงงานหลอมและขึ้นรูปพลาสติกเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ เฉพาะขวดพลาสติก (PET) และ
- โรงงานที่นำขยะพลาสติกมาวนใช้ หรือใช้เป็นส่วนผสมของผลิตภัณฑ์อื่น ๆ

4) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ สืบเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ใกล้กับเมืองการบินภาคตะวันออก-ท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา ซึ่งรัฐบาลสนับสนุนให้เป็นศูนย์กลางการซ่อมบำรุงอากาศยานและการขนส่งต่อไปในอนาคต ทำให้พื้นที่นี้มีศักยภาพในการจัดตั้งเป็นพื้นที่ของอุตสาหกรรมด้านการบินและโลจิสติกส์ ดังนั้นกลุ่ม ปตท. จึงมีแผนในการให้มีการลงทุนในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น Lightweight material, ชิ้นส่วนอากาศยาน, Logistic, Advance Warehouse



รูปที่ 7 อุตสาหกรรมการบิน

5) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ เนื่องจากกลุ่ม ปตท. มีการพัฒนาองค์ความรู้ การวิจัยและพัฒนาอย่างต่อเนื่องในด้านการพัฒนาวัสดุที่ใช้ในกลุ่มยานยนต์อันเป็นอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากอุตสาหกรรมปิโตรเคมี เพื่อที่จะสนับสนุนให้เป็นวัตถุดิบในการผลิตยานยนต์สมัยใหม่ที่มุ่งเน้นในเรื่องการประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการใช้วัสดุที่ผลิตได้จากภาคการเกษตรนำมาเป็นส่วนผสมซึ่งเป็นนวัตกรรมที่ช่วยส่งเสริมการพัฒนาองค์ความรู้ด้านการวิจัยของกลุ่ม ปตท. และยังเป็นการยกระดับรายได้ของเกษตรกรไทยให้เพิ่มมากขึ้นด้วย

ทั้งนี้เป็นที่คาดหมายว่า ผู้ประกอบการบางรายจะมีการลงทุนอุตสาหกรรมเป้าหมาย อันได้แก่ อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ อุตสาหกรรมดิจิทัล เพื่อเป็นการยกระดับให้กระบวนการผลิตมีประสิทธิภาพสูงขึ้นรวมและเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้ดียิ่งขึ้นด้วย

## 5. รายละเอียดโครงการประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่กำลังส่งเสริมในพื้นที่

### 5.1 รายละเอียดโครงการ

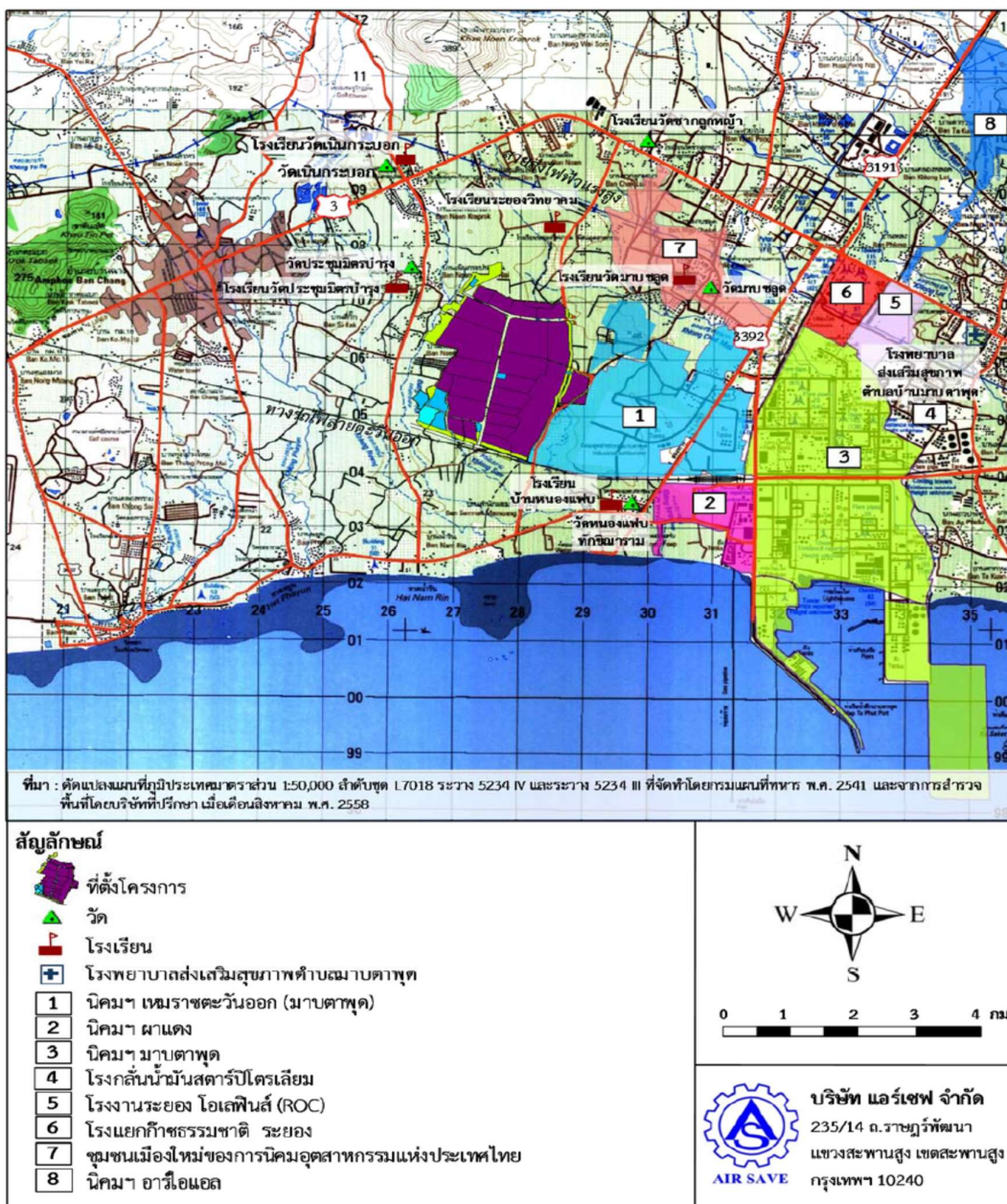
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชียของบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชียจำกัด มีพื้นที่ประมาณ 3,220 ไร่ ตั้งอยู่ในเขตตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง (ดังรูปที่ 8) โดยอยู่ห่างจากทางหลวงหมายเลข 3 ประมาณ 3 กิโลเมตร ในบริเวณใกล้เคียงมีนิคมอุตสาหกรรม 3 แห่ง คือ นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด นิคมอุตสาหกรรมผาแดง และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบดังนี้

|             |                                                                                                 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทิศเหนือ    | จรดพื้นที่เกษตรกรรมและที่โล่งไปจนถึงถนนสุขุมวิท                                                 |
| ทิศใต้      | จรดทางรถไฟสายฉะเชิงเทรา-สัตหีบ-มาบตาพุด และพื้นที่เกษตรกรรมไปจนถึงบ้านสำนักมะม่วงและชายฝั่งทะเล |
| ทิศตะวันออก | จรดคลองบางกระทู้ พื้นที่อุตสาหกรรมนิคมอุตสาหกรรมเหมราชตะวันออก (มาบตาพุด) และถนนมาบชลูด-แหลมสน  |
| ทิศตะวันตก  | จรดคลองสอง และพื้นที่เกษตรกรรม                                                                  |

สภาพพื้นที่โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมเอเชียปัจจุบันเป็นพื้นที่เกษตรกรรมส่วนใหญ่ปลูกมันสำปะหลังลักษณะภูมิประเทศของพื้นที่โครงการเป็นเนินลูกคลื่นมีความต่างระดับในพื้นที่ค่อนข้างมากลักษณะโดยรวมของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเอเชียลาดจากแนวทิศเหนือลงมาทางทิศใต้

ด้วยความลาดชันเฉลี่ยร้อยละ 1 ค่าระดับความสูงของพื้นที่นิคมฯ ประมาณ 25-45 เมตรจากระดับน้ำทะเลปานกลางโดยจุดสูงสุดจะอยู่ทางทิศเหนือของนิคมอุตสาหกรรมเอเชียในพื้นที่มีคลองสำคัญที่ไหลผ่านได้แก่คลองบางกระพูนซึ่งไหลเลียบบแนวเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเอเชียด้านทิศตะวันออกคลองสองอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของนิคมอุตสาหกรรมเอเชียจะไหลไปรวมกับคลองสามและจะไหลไปรวมกับคลองบางกระพูนบริเวณบ้านสำนักมะม่วงและไหลลงสู่บริเวณบ้านหนองแปนตามลำดับซึ่งอยู่ห่างจากพื้นที่โครงการลงไปทางทิศใต้ประมาณ 3.5 กิโลเมตร

## 5.2 ประเภทอุตสาหกรรมหรือกิจการที่จะส่งเสริมในพื้นที่





### 5.2.1 ประมาณการลงทุนในพื้นที่ทิศตะวันตก

การประมาณการเงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) ใช้แนวทางในการประเมินดังนี้ 1) ประมาณการเงินลงทุนจากผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (Feasibility Study) ของโครงการตามแผนพัฒนาโครงการ 2) ประเมินมูลค่าโครงการที่มีศักยภาพลงทุนในพื้นที่โดยใช้ราคาเฉลี่ยต่อไร่อ้างอิงจากผลการศึกษาในข้อ 1) ในอุตสาหกรรมที่มีความใกล้เคียงกัน ซึ่งคาดว่าจะมีเม็ดเงินการลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่ ฝั่งทิศตะวันตก รวมแล้วเป็นเงินประมาณ 58,400 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.7 ของเม็ดเงินการลงทุนด้านอุตสาหกรรมที่ภาครัฐคาดการณ์ไว้ (500,000 ล้านบาท ดังรายละเอียดในรูปที่ 9) โดยแยกตามกลุ่มอุตสาหกรรมได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 2 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังการจัดสรรพื้นที่ทิศตะวันตก

| ลำดับ | ประเภทอุตสาหกรรม                                                              | พื้นที่ (ไร่) | %             |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 1     | อุตสาหกรรมเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ และอุตสาหกรรมแปรรูปอาหารที่มีมูลค่าเพิ่มสูง | 120           | 22.0 %        |
| 2     | อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์                                                 | 70            | 12.8 %        |
| 3     | อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ                                       | 120           | 22.0 %        |
| 4     | อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร                                                     | 100           | 18.4 %        |
| 5     | อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่                                                     | 90            | 16.5 %        |
|       | <b>รวม</b>                                                                    | <b>500</b>    | <b>91.7 %</b> |
| 6     | พื้นที่ถนน สาธารณูปการ และพื้นที่แนวกันชน                                     | 45            | 8.3 %         |
|       | <b>รวมทั้งสิ้น</b>                                                            | <b>545</b>    | <b>100 %</b>  |

ตารางที่ 3 ประมาณการเงินลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่ทิศตะวันตก

| กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย                     | เงินลงทุน (ล้านบาท) |                     |                     |                  | จำนวนเงินลงทุนรวม |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|-------------------|
|                                             | ค่าพัฒนาอาคาร       | ค่าลงทุนเครื่องจักร | ค่าเทคโนโลยีการผลิต | ค่าวิจัยและพัฒนา |                   |
| (1) อุตสาหกรรมการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ    | 2,400               | 4,800               | 3,600               | 1,200            | 12,000            |
| (2) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์           | 1,820               | 3,640               | 2,730               | 910              | 9,100             |
| (3) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ | 3,120               | 6,240               | 4,680               | 1,560            | 15,600            |
| (4) อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร               | 2,000               | 4,000               | 3,000               | 1,000            | 10,000            |
| (5) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่               | 2,340               | 4,680               | 3,510               | 1,170            | 11,700            |
| จำนวนเงินลงทุนรวม                           | 11,680              | 23,360              | 17,520              | 5,840            | 58,400            |

### 5.2.2 ประมาณการลงทุนในพื้นที่ทิศตะวันออก

การประมาณการเงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการบริษัท พีทีที จีซี จำกัด (มหาชน) ใช้แนวทางในการประเมินดังนี้ 1) ประมาณการเงินลงทุนจากผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน (Feasibility Study) ของโครงการตามแผนพัฒนาโครงการ 2) ประเมินมูลค่าโครงการที่มีศักยภาพลงทุนในพื้นที่โดยใช้ราคาเฉลี่ยต่อไร่อ้างอิงจากผลการศึกษาในข้อ 1) ในอุตสาหกรรมที่มีความใกล้เคียงกัน ซึ่งคาดว่าจะมีเม็ดเงินการลงทุนของกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายทั้ง 4 กลุ่มในพื้นที่ทิศตะวันออก รวมแล้วเป็นเงินประมาณ 65,000 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13% ของเม็ดเงินการลงทุนด้านอุตสาหกรรมที่ภาครัฐคาดการณ์ไว้ (500,000 ล้านบาท ดังรายละเอียดในรูปที่ 9) โดยแยกตามกลุ่มอุตสาหกรรมได้ดังต่อไปนี้

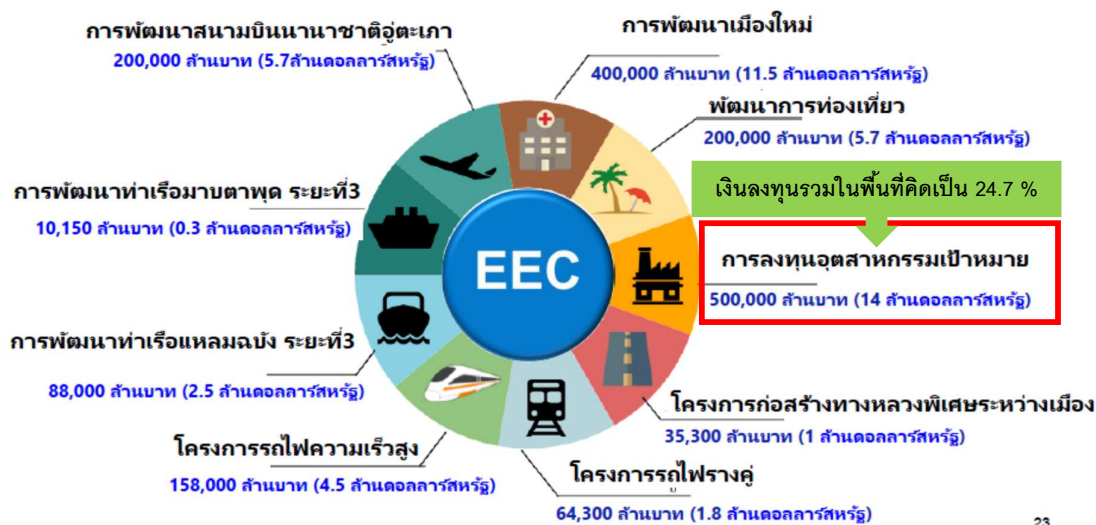
ตารางที่ 4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังการจัดสรรพื้นที่ที่ทิศตะวันออก

| ลำดับ | ประเภทอุตสาหกรรม                                                                | พื้นที่ (ไร่) | %            |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 1     | อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพ เคมีชีวภาพ และพลาสติกประเภท Specialty                | 296           | 33.6%        |
| 2     | อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์                                                   | 44            | 5.0 %        |
| 3     | อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ และชิ้นส่วนแบตเตอรี่                                  | 112           | 12.7 %       |
| 4     | อุตสาหกรรมเป้าหมายสนับสนุน R&D, LAB, Solar                                      | 74            | 8.4%         |
|       | <b>รวม</b>                                                                      | <b>526</b>    | <b>59.7%</b> |
| 5     | โครงการผลิตเม็ดพลาสติกคุณภาพสูง และ BIO PBS ที่ได้ดำเนินการโครงการในพื้นที่แล้ว | 96            | 11.0%        |
| 6     | พื้นที่ถนน สาธารณูปการ และพื้นที่แนวกันชน                                       | 258           | 29.3%        |
|       | <b>รวมทั้งสิ้น</b>                                                              | <b>880</b>    | <b>100%</b>  |

ตารางที่ 5 ประมาณการเงินลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่ที่ทิศตะวันออก

| กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย                                                | เงินลงทุน (ล้านบาท) |                     |                     |                  | จำนวนเงินลงทุนรวม (ล้านบาท) |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|-----------------------------|
|                                                                        | ค่าพัฒนาอาคาร       | ค่าลงทุนเครื่องจักร | ค่าเทคโนโลยีการผลิต | ค่าวิจัยและพัฒนา |                             |
| (1) อุตสาหกรรมเชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ และพลาสติกประเภท Specialty | 8,320               | 16,640              | 12,480              | 4,160            | 41,600                      |
| (2) อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์                                      | 2,080               | 4,160               | 3,120               | 1,040            | 10,400                      |
| (3) อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ และชิ้นส่วนแบตเตอรี่                     | 1,300               | 2,600               | 1,950               | 650              | 6,500                       |
| (4) อุตสาหกรรมเป้าหมายสนับสนุน R&D, Lab, Solar                         | 1,300               | 2,600               | 1,950               | 650              | 6,500                       |
| <b>รวม</b>                                                             | <b>13,000</b>       | <b>26,000</b>       | <b>19,500</b>       | <b>6,500</b>     | <b>65,000</b>               |

ดังนั้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเอเชียตามรายละเอียดข้างต้นมีมูลค่ารวมแล้วประมาณ 123,400 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.7 ของเม็ดเงินลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่ EEC



23

รูปที่ 10 ประเมินเงินลงทุนรวมโครงการของภาครัฐและเอกชนใน EEC

5.3 โรงงานอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีแผนพัฒนาในพื้นที่ตามรายละเอียดในข้อ 5.2 นั้นไม่อยู่ในประเภทโรงงานอุตสาหกรรมที่ห้ามตั้งในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเอเชียตามรายงาน EIA ได้แก่

- โรงงานโม่บดหรือย่อยหิน
- โรงงานดูดทรายในที่ดินกรรมสิทธิ์
- โรงงานเกี่ยวกับกระดูกสัตว์
- โรงงานทำปลาป่น
- โรงงานฟอกย้อม
- โรงงานฟอกหนัง
- โรงงานผลิตเชื้อกระดาษจากไม้ เศษผ้า หรือเส้นใย

- โรงงานอุตสาหกรรมคลอ-แอลคาไลน์ (Chlor-alkaline Industry) ที่ใช้โซเดียมคลอไรด์ (NaCl) เป็นวัตถุดิบในการผลิตโซเดียมคาร์บอเนต ( $\text{Na}_2\text{CO}_3$ ) โซเดียมไฮดรอกไซด์ (NaOH) กรดไฮโดรคลอริก(HCl) คลอรีน ( $\text{Cl}_2$ ) โซเดียมไฮโปคลอไรด์ (NaOCl) และปูนคลอรีน (Bleaching Powder)
- โรงงานผลิตสารออกฤทธิ์หรือสารที่ใช้ป้องกันหรือกำจัดศัตรูหรือสัตว์โดยกระบวนการทางเคมี
- โรงงานผลิต ซ่อมแซม และดัดแปลงวัตถุระเบิด
- โรงงานกลั่นน้ำมันปิโตรเลียม
- โรงงานผลิตกระแสไฟฟ้าที่ใช้ถ่านหินเป็นวัตถุดิบ
- โรงงานผลิตซีเมนต์
- โรงงานถลุง หลอม หรือผลิตเหล็ก หรือเหล็กกล้าในขั้นต้น (Iron and Steel Basic Industries)
- โรงงานผลิตและถลุงโลหะในขั้นต้นซึ่งมิใช่เหล็กหรือเหล็กกล้า (Non-Ferrous Metal Basic Industries)
- โรงงานอุตสาหกรรมชุบ เคลือบ ผิวดำด้วยไฟฟ้า
- โรงงานผลิตถ่านไฟฉายและแบตเตอรี่
- โรงงานผลิตหลอดฟลูออเรสเซนต์
- โรงงานรับซื้อหม้อแบตเตอรี่เก่า
- อุตสาหกรรมผลิตประกอบ ดัดแปลง ซ่อมแซมแผงวงจรและชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์

## 6. ผลการศึกษาจากการรับฟังความเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้อง

จากการดำเนินการที่ผ่านมานิคมอุตสาหกรรมเอเชียได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้องในขั้นตอนการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ตามลำดับดังนี้

- รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย ได้รับความเห็นชอบจาก สผ. เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2544

- รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (ส่วนขยาย) ได้รับความเห็นชอบจาก สผ. เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2550
- รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (ส่วนขยาย) ได้รับความเห็นชอบจาก สผ. เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2559

โดยในขั้นตอนการรับฟังความคิดเห็นผู้มีส่วนได้เสีย ประชาชนและชุมชนที่เกี่ยวข้องนั้นมีผู้เข้าร่วม ดังนี้

- 1) ผู้นำชุมชนและประชาชนบริเวณรอบพื้นที่ตั้งโครงการ ประกอบด้วย กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ประธานชุมชน คณะกรรมการหมู่บ้าน/ชุมชน และประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณรอบที่ตั้งโครงการ
- 2) หน่วยงานที่รับผิดชอบจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
  - บริษัทที่ปรึกษา : บริษัท แอร์เซฟ จำกัด
  - เจ้าของโครงการ : บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด
- 3) หน่วยงานที่มีหน้าที่พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
  - สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)
- 4) หน่วยงานราชการในระดับต่างๆ ทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค รวมทั้งหน่วยงานส่วนท้องถิ่น ซึ่งดูแลรับผิดชอบในบริเวณพื้นที่ศึกษาโครงการ เช่น
  - การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
  - สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด
  - สำนักงานเทศบาลเมืองมาบตาพุด
  - สำนักงานเทศบาลเมืองบ้านฉาง
  - สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านฉาง
  - โรงพยาบาลเฉลิมพระเกียรติ สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ระยอง
  - โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลมาบตาพุด
- 5) สถาบันการศึกษา องค์กรทางศาสนา และหน่วยงานด้านสาธารณสุขในพื้นที่ศึกษา
- 6) องค์กรเอกชน และสื่อมวลชน ได้แก่ สมาคมครอบครัวชาวระยอง

## 7) ประชาชนทั่วไปที่สนใจเข้าร่วมรับฟังความคิดเห็น



โดยในขั้นตอนการมีส่วนร่วมของประชาชนในกระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม เป็นการให้ประชาชนผู้มีส่วนได้เสียจากการดำเนินโครงการรับทราบข้อมูลโครงการอย่างถูกต้องทราบถึงผลประโยชน์และผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ รวมทั้งรับฟังความคิดเห็นต่อมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมทั้งในช่วงก่อสร้างและระยะดำเนินการ โดยสรุปผลการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชนจะระบุอยู่ในบทที่ 4 (การมีส่วนร่วมของประชาชน) ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ได้รับความเห็นชอบเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2559

### 7.มาตรการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดกับประชาชนหรือชุมชน

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย ได้จัดให้มีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ด้านทรัพยากรกายภาพ ด้านทรัพยากรชีวภาพและนิเวศวิทยา ด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ คุณค่าคุณภาพชีวิตและด้านสุขภาพครอบคลุมพื้นที่โดยรอบรัศมี 5 กิโลเมตร โดยข้อเสนอแนะและความคิดเห็นจากการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นประชาชน ได้ถูกนำไปกำหนดเป็นมาตรการป้องกัน แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะระบุอยู่ในบทที่ 5 ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ได้รับความเห็นชอบเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

## ภาคผนวก ก

### หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

## ตารางรายการหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย มีที่ดินเพื่อขอจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อกิจการอุตสาหกรรม จำนวน 1,200 ไร่ โดยที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) และ บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด ตามลำดับ ซึ่งที่ดินทั้งหมดตั้งอยู่ในเขต ตำบลบ้านนาง อำเภอบ้านนาง จังหวัดระยอง รายละเอียดดังนี้

| ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เนื้อที่                   |       |         | เจ้าของกรรมสิทธิ์         |
|----------|------------------|----------------------------|-------|---------|---------------------------|
|          |                  | (ไร่)                      | (งาน) | (ตร.วา) |                           |
| 1        | 26516            | 301                        | 1     | 87.4    | บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) |
| 2        | 26517            | 3                          |       |         | บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) |
| 3        | 26518            | 48                         | 2     | 28.8    | บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) |
| 4        | 26519            | 167                        | 3     | 77.3    | บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) |
| 5        | 26520            | 24                         | 2     |         | บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) |
| 6        | 22256            | 8                          | 2     | 89.8    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 7        | 41779            | 27                         | 0     | 39.8    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 8        | 41780            | 158                        | 3     | 29.8    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 9        | 16066            | 134                        | 1     | 6.1     | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 10       | 14543            | 0                          | 0     | 14.5    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 11       | 16053            | 0                          | 1     | 12.2    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 12       | 16061            | 4                          | 2     | 56.1    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 13       | 16064            | 2                          | 0     | 1.1     | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 14       | 16065            | 19                         | 2     | 86.2    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 15       | 17021            | 0                          | 2     | 27.9    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 16       | 25778            | 4                          | 1     | 6.6     | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 17       | 41778            | 10                         | 3     | 83.3    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 18       | 26686            | 0                          | 1     | 18.4    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 19       | 201435           | 7                          | 0     | 72.1    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 20       | 201436           | 14                         | 0     | 46.9    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 21       | 201437           | 102                        | 1     | 25.3    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 22       | 201438           | 1                          | 0     | 87.9    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 23       | 201439           | 21                         | 1     | 19.2    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 24       | 201440           | 242                        | 3     | 43.9    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 25       | 133340           | 81                         | 0     | 52      | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 26       | 201094           | 13                         | 3     | 78.9    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 27       | 201092           | 6                          | 2     | 98.4    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 28       | 201093           | 0                          | 1     | 89.6    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 29       | 131913           | 12                         | 2     | 73.7    | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| 30       | 137263           | 4                          | 3     | 4.5     | บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด  |
| รวม      |                  | 1,425 ไร่ 3 งาน 57.7 ตร.วา |       |         |                           |

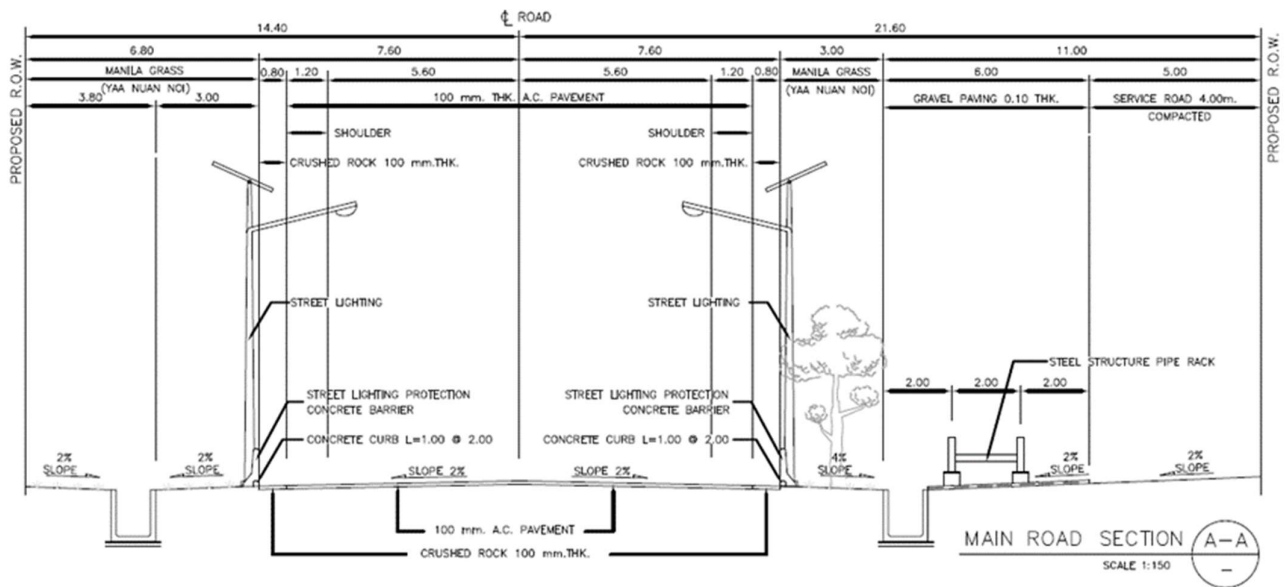
## ภาคผนวก ข

### แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design)

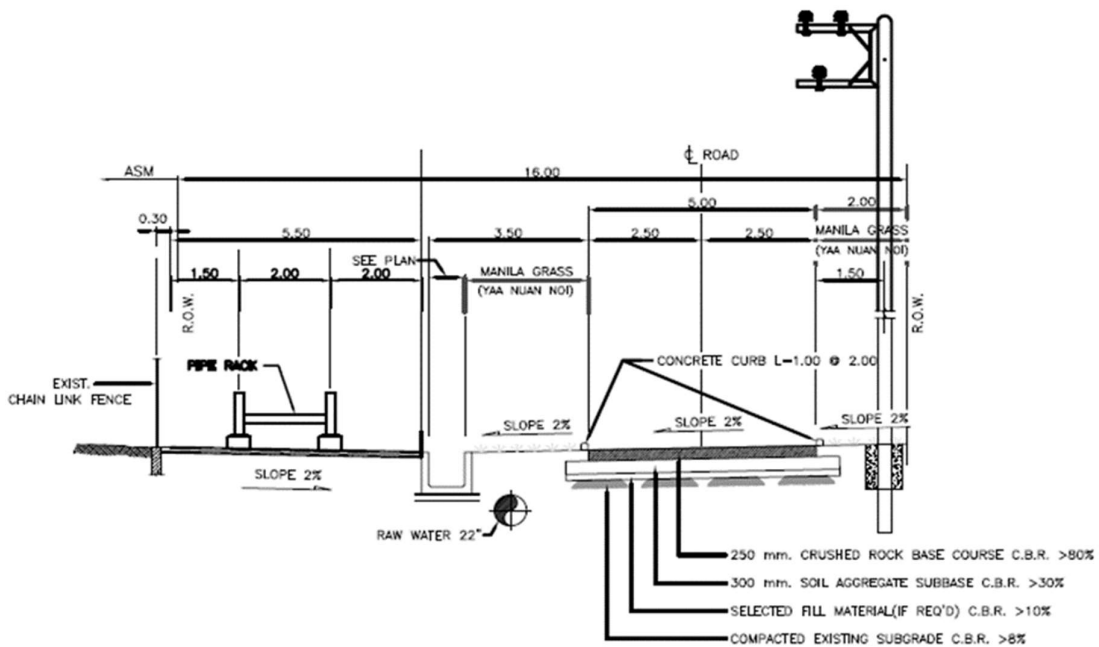
นิคมอุตสาหกรรมเอเชียได้มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นต่อการพัฒนาโครงการ  
อุตสาหกรรมเป้าหมายดังนี้

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>ถนนสายประธาน</b></p> <p>คอนกรีตเสริมเหล็ก 4 ช่องทาง (ข้างละ 2 ช่องทาง)<br/>ผิวจราจรกว้าง 2x9.5 ม. (ASSHTO Standard) และมี<br/>เขตทาง 44 ม.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>ระบบไฟฟ้า</b></p> <p>ระบบสายส่งในระดับแรงดัน 115/22KV โดย กฟภ. หรือ<br/>GLOW Energy หรือ GPSC</p>                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>ถนนสายรอง</b></p> <p>คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ช่องทาง ผิวจราจรกว้าง 14 ม.<br/>(ASSHTO Standard) และมีเขตทาง 30 ม.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>ระบบโทรศัพท์</b></p> <p>ให้บริการ โดย TOT หรือบริษัทเอกชนรายอื่น</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>ระบบระบายน้ำฝน</b></p> <p>U-ditch คอนกรีตเสริมเหล็กข้างถนนและแนวเขต<br/>โครงการ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>การขนส่งทางท่อ</b></p> <p>วัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ที่เป็นของเหลวสามารถส่งผ่าน<br/>ระบบท่อได้จากท่าเรือรวมทั้งโรงงานปิโตรเคมีในนิคม<br/>อุตสาหกรรมที่อยู่ใกล้เคียง</p>                                                                                                                                              |
| <p><b>น้ำดิบ</b></p> <p>ทางนิคมฯ รับน้ำดิบจาก EAST WATER ซึ่ง<br/>โรงงานที่เข้ามาตั้งในพื้นที่นิคมฯ จะใช้น้ำดิบของ<br/>บริษัท EAST WATER โดยตรง และ โรงงานจะมี<br/>ระบบปรับปรุงคุณภาพน้ำเพื่อปรับสภาพน้ำให้<br/>เป็นไปตามความต้องการของโรงงานเอง ทั้งนี้<br/>ภายหลังการขยายพื้นที่ของนิคมฯ นิคมฯ มีความ<br/>ต้องการใช้น้ำดิบ 101,184 ลบ.ม./วัน ซึ่ง EAST<br/>WATER ได้มีหนังสือยืนยันสามารถให้บริการน้ำ<br/>ดิบประมาณ 104,109 ลบ.ม./วัน และถ้านิคมฯ<br/>ต้องการน้ำดิบมากกว่านี้ EAST WATER สามารถที่<br/>จะจัดหาเพิ่มเติมให้ได้</p> | <p><b>น้ำประปา</b></p> <p>ทางนิคมฯ ใช้น้ำประปาส่วนภูมิภาค ซึ่งภายหลังการขยาย<br/>พื้นที่ นิคมฯ มีความต้องการใช้น้ำประปาสูงสุด 216<br/>ลบ.ม./วัน ซึ่งการประปาส่วนภูมิภาค สำนักงานประปา<br/>เขต 1 ชลบุรี มีหนังสือยืนยันการให้บริการน้ำประปากับ<br/>นิคมอุตสาหกรรมเอเชียได้ 3,800 ลบ.ม./วัน</p>                        |
| <p><b>ระบบบำบัดน้ำเสีย</b></p> <p>Pre-treatment โดยผู้ประกอบการและ Final<br/>treatment โดยนิคมเอเชีย ซึ่งมีการออกแบบระบบ<br/>รวมรวมน้ำและส่งไปยังระบบบำบัดน้ำเสีย<br/>ส่วนกลางภายในนิคมฯ</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>พื้นที่สีเขียวและพื้นที่แนวกันชน</b></p> <p>นิคมฯ จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 332.2 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 10.31<br/>ของพื้นที่นิคมฯ ทั้งหมด ทั้งนี้ ยังมีพื้นที่สีเขียวที่เป็นเกาะ<br/>กลางถนนและไหล่ทาง อีก 31.33 ไร่ ทำให้มีพื้นที่สีเขียว<br/>รวม 363.53 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 11.29 ไร่ ของพื้นที่นิคมฯ<br/>ทั้งหมด</p> |

(รูปที่ 12-15 แนวคิดการออกแบบระบบสาธารณูปโภค (Conceptual Design) สำหรับที่ดินแปลงทิศ  
ตะวันตก)



รูปที่ 12 การออกแบบถนนสายประธานและระบบสาธารณูปโภค



รูปที่ 13 การออกแบบถนนสายรองและระบบสาธารณูปโภค



รูปที่ 14 ถนนสายรองและไฟฟ้าแสงสว่างแบบ Solar Cell



รูปที่ 15 คานรองรับท่อ (Pipe Rack) สำหรับวางท่อผลิตภัณฑ์และสาธารณูปโภค

## ภาคผนวก ก

### แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use plan)



รูปที่ 16 แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Land use plan) สำหรับเขตส่งเสริม

## ภาคผนวก ง

### การประเมินผลตอบแทนการลงทุนโครงการ

## แผนการลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนโครงการ

### 1. การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐาน

#### แผนการลงทุน

เพื่อให้การลงทุนก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ โดยจะเริ่มดำเนินการเมื่อ โครงการได้รับอนุมัติให้ดำเนินโครงการแล้วเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อให้การใช้จ่ายงบประมาณในการพัฒนาเป็นไปอย่างเหมาะสมและมีความสอดคล้องกับความต้องการใช้งานของโครงการอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่ ปัจจุบันในพื้นที่ที่มีผู้พัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น ซึ่งพร้อมให้บริการสำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในพื้นที่แล้ว สำหรับการก่อสร้างท่อทางเพื่อจัดส่งสาธารณูปโภคจากแหล่งผลิตมายังโรงงานหรือจุดใช้งานนั้นจะดำเนินการโดยผู้ให้บริการหรือผู้ประกอบการโรงงานเองแล้วแต่กรณี ซึ่งปัจจุบันในพื้นที่ที่มีผู้ให้บริการดังนี้

| ผู้ให้บริการ                     | ประเภทสาธารณูปโภค/โครงสร้างพื้นฐาน | หมายเหตุ                                          |
|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|
| (1) GPSC                         | ไฟฟ้า/ไอน้ำ/น้ำปราศจากแร่ธาตุ      | อยู่ระหว่างก่อสร้าง<br>CUP4/ COD ต.ก.<br>2562     |
| (2) GLOW/PEA                     | ไฟฟ้า                              | -                                                 |
| (3) GC Estate                    | น้ำใสอุตสาหกรรม                    | มีแผนขยายกำลังการผลิตเนื่องจากลูกค้าที่เพิ่มขึ้น  |
| (4) PTTNGR                       | ก๊าซธรรมชาติ                       | อยู่ระหว่างเดินท่อ<br>ก๊าซสำหรับ<br>โรงไฟฟ้า CUP4 |
| (5) AIE                          | ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง           | -                                                 |
| (6) การประปาส่วนภูมิภาค<br>(PWA) | น้ำประปา                           | -                                                 |
| (7) East Water                   | น้ำดิบ                             | -                                                 |
| (8) BIG                          | ก๊าซอุตสาหกรรม                     | มีแผนสร้างโรงงาน<br>แยกอากาศ                      |

|                       |                                                        |                                                                 |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| (9) AIE/PTT/GC Estate | ถนน/ไฟฟ้าแสงสว่าง/วางระบายน้ำ/คานรับ<br>ท่อ (Piperack) | ลงทุนตามความ<br>ต้องการของ<br>โครงการที่จะเกิดขึ้น<br>ในพื้นที่ |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|

### แหล่งเงินทุน

การลงทุนก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคนั้นจะใช้เงินทุนจากงบประมาณภายในบริษัท

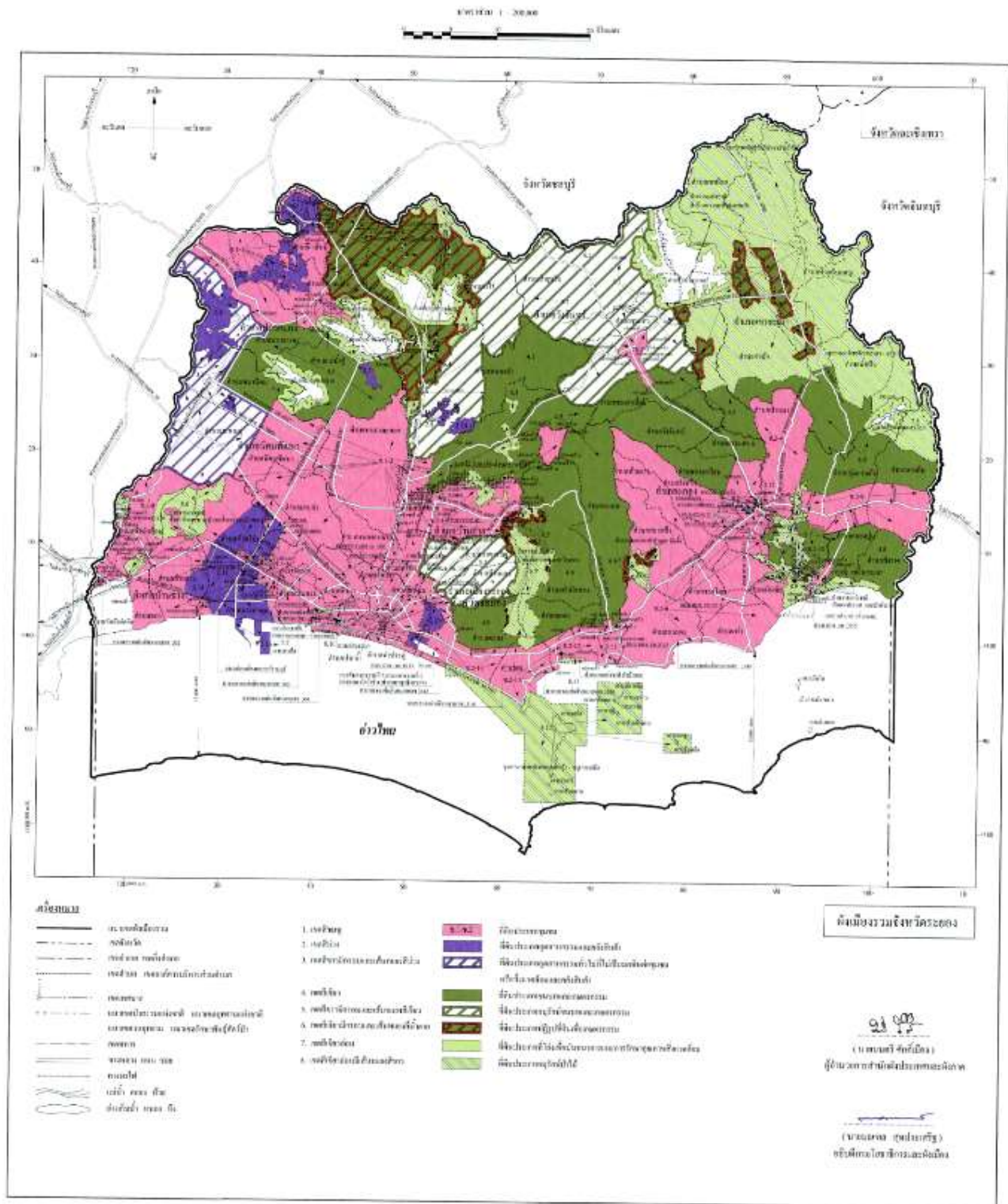
### ผลตอบแทนการลงทุน

หลักการคิดผลตอบแทนการลงทุนก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและ โครงสร้างพื้นฐานนั้น จะใช้วิธีระยะเวลากินทุน (Playback period method) และวิธีอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal rate of return method) ซึ่งได้ผลลัพธ์ผ่านเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ส่วนรายได้จะมาจากค่าเช่าหรือการขาย ที่ดินซึ่งใช้การกำหนดราคาแบบบวกเพิ่มจากต้นทุน (Cost Plus Method) เพื่อกำหนดราคาค่าเช่า (ที่ดิน หรือ Piperack) หรือราคาขายที่ดินในพื้นที่

## ภาคผนวก จ

### ผังเมืองรวมที่ใช้บังคับในพื้นที่

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวง  
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดระยอง  
พ.ศ. 2560



## ภาคผนวก ฉ

### รายงานการศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการ  
ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย ส่วนขยาย (ครั้งที่ 1)  
ฉบับสมบูรณ์

ที่ตั้งโครงการ : ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง  
ชื่อเจ้าของโครงการ : บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด  
ที่อยู่เจ้าของโครงการ : 49 อาคารเอเชียเสริมกิจ ซอยพิพัฒน์ (สีลม 3) ถนนสีลม  
แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

การมอบอำนาจ

- [ ] เจ้าของโครงการได้มอบอำนาจให้ บริษัท แอร์เซฟ จำกัด  
เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน ดัชนีล้อมอบอำนาจที่แนบ
- [ ✓ ] เจ้าของโครงการมิได้มีการมอบอำนาจแต่อย่างใด



จัดเตรียมโดย

บริษัท แอร์เซฟ จำกัด

โทรศัพท์ 02-540-0055 โทรสาร 02-917-0020

ธันวาคม 2559



ที่ ทส ๑๐๐๙.๓/ ๑๕๙๔๒ -

สำนักงานนโยบายและแผน  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

**๖ ธันวาคม ๒๕๕๙**

เรื่อง ผลการพิจารณารายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย ส่วนขยาย (ครั้งที่ ๑) ของบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส ๑๐๐๙.๓/๙๙๕๘  
ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๙

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ อก ๕๑๐๔.๓.๒/๕๕๐๐  
ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙
๒. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อมรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย ส่วนขยาย (ครั้งที่ ๑) ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านฉาง  
อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ที่บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ต้องยึดถือปฏิบัติ  
อย่างเคร่งครัด
๓. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการด้านอุตสาหกรรม  
โครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการที่มีลักษณะเดียวกับนิคมอุตสาหกรรม และ  
โครงการด้านพลังงาน

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แจ้ง  
ผลการพิจารณารายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย ส่วนขยาย (ครั้งที่ ๑) ของบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ตั้งอยู่ที่  
ตำบลบ้านฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอุตสาหกรรมและระบบสาธารณูปโภคที่สนับสนุนได้พิจารณารายงานดังกล่าว ในการ  
ประชุมครั้งที่ ๒๗/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ และมีมติไม่ให้ความเห็นชอบรายงานฯ โดยให้บริษัทฯ  
ทำการแก้ไขเพิ่มเติมตามแนวทางหรือรายละเอียดที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ กำหนด ต่อมาการนิคม  
อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ได้เสนอรายงานชี้แจงเพิ่มเติมครั้งที่ ๒ ให้สำนักงานนโยบายฯ ดำเนินการตาม  
ขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ รายละเอียดดังสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ นั้น

สำนักงาน...

-๒-

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าว เบื้องต้นและนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้าน อุตสาหกรรมและระบบสาธารณูปโภคที่สนับสนุน ในการประชุมครั้งที่ ๓๗/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ พิจารณาแล้ว มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียด โครงการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย ส่วนขยาย (ครั้งที่ ๑) ของ บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ตั้งอยู่ที่ตำบลบางฉาง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยให้บริษัท นิคม อุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตาม ตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด รายละเอียดดังสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ทั้งนี้ หากท่านได้รับอนุญาตจากหน่วยงานอนุญาตแล้ว สำนักงานนโยบายฯ ขอความร่วมมือท่านส่งสำเนาใบอนุญาต พร้อมเงื่อนไขให้สำนักงานนโยบายฯ ทราบด้วย และเมื่อมีการเริ่มดำเนินโครงการแล้ว จะต้องเสนอรายงานผล การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ สิ่งแวดล้อม รายละเอียดดังสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ รวมทั้งโครงการจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย และ ประสานกับผู้จัดทำรายงานฯ ให้ดำเนินการรวบรวมรายละเอียดข้อมูลทั้งหมดตามลำดับการพิจารณาของ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๑ เล่ม พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปของ Digital File (PDF) Adobe Acrobat จำนวน ๒ แผ่น พร้อมทั้งให้จัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์ที่ปรับปรุงตามข้อคิดเห็นของ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๓ เล่ม พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปของ Digital File (PDF) Adobe Acrobat จำนวน ๘ แผ่น เสนอต่อสำนักงานนโยบายฯ ภายใน ๑ เดือน เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงและส่ง ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ สำนักงานนโยบายฯ ได้มีหนังสือแจ้งบริษัท แอร์เซฟ จำกัด เพื่อดำเนินการใน ส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายพงศ์ สุรพงษ์)

รองเลขาธิการฯ สผ.ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำเนาถูกต้อง



(นางสาวมะลิวรรณ เทศจำปา)  
เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โทร. ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๐๐ ต่อ ๖๗๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖

## ภาคผนวก ข

### หนังสือให้ความยินยอม



ที่. 80001202 / 694 / 2562

บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)  
555 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร  
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
โทรศัพท์ : +66 (0) 2537 2000  
โทรสาร : +66 (0) 2537 3498-9  
www.pttplc.com

PTT Public Company Limited  
555 Vibhavadi Rangsit Rd., Chatuchak,  
Bangkok 10900 THAILAND  
Tel : +66 (0) 2537 2000  
Fax : +66 (0) 2537 3498-9  
www.pttplc.com

### หนังสือให้ความยินยอม

เขียนที่ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

วันที่ 15 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2562

ข้าพเจ้า บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) โดย นายวิทวัส สวัสดิ์-ชูโต ตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่เทคโนโลยีและวิศวกรรม ผู้มีอำนาจลงนามตามหนังสือจดทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0107544000108 ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 14 กันยายน 2561 สำนักงานตั้งอยู่ที่ 555 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ตกลงยินยอมรับผิดชอบการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ประชาชนหรือชุมชนที่อาจได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย อันเกิดจากการที่ข้าพเจ้าขอให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกดำเนินการกำหนดให้ที่ดินบริเวณ พื้นที่ขออนุมัติ พื้นที่ประมาณ 546 ไร่ รายละเอียดปรากฏตามแผนผังที่ดินที่ได้แนบมากับหนังสือฉบับนี้ (ถ้ามี) เป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ทั้งนี้ ตามความในมาตรา 41 วรรค 2 แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 โดยให้เป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกประกาศกำหนด

ข้าพเจ้าได้อ่านข้อความในหนังสือให้ความยินยอมโดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้อง จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

ลงชื่อ.....วิทวัส สวัสดิ์-ชูโต.....

(นายวิทวัส สวัสดิ์-ชูโต)

ผู้มีอำนาจลงนาม /ผู้รับมอบอำนาจ

ลงชื่อ.....สุวรรณ เสวก..... พยาน

(นายสุวรรณ เสวก)

ลงชื่อ.....เทอดเกียรติ เหม่งเวหา..... พยาน

(นายเทอดเกียรติ เหม่งเวหา)

หนังสือให้ความยินยอม

เขียนที่ บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด

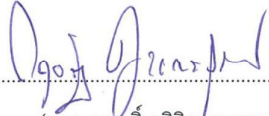
วันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2562

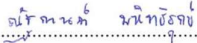
ข้าพเจ้า บริษัท จีซี เอสเตท จำกัด โดย นาย ฐนันท ศิริรักษ์ ตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ  
ผู้มีอำนาจลงนามตามหนังสือจดทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105561013407 สำนักงานตั้งอยู่ที่ 555/1  
ศูนย์เอนเนอร์ยี่คอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้นที่ 15 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร  
ตกลงยินยอมรับผิดชอบการเยียวยาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่ประชาชนหรือชุมชนที่อาจได้รับความเดือดร้อน  
หรือเสียหายอันเกิดจากการที่ข้าพเจ้าขอให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก  
ดำเนินการกำหนดให้ที่ดินบริเวณพื้นที่ขออนุมัติ พื้นที่ประมาณ 885 ไร่ รายละเอียดปรากฏตามแผนผังที่ดิน  
ที่ได้แนบมากับหนังสือฉบับนี้ (ถ้ามี) เป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ทั้งนี้ ตามความในมาตรา 41 วรรค 2  
แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 โดยให้เป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน  
คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกประกาศกำหนด

ข้าพเจ้าได้อ่านข้อความในหนังสือให้ความยินยอมโดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้อง จึงได้ลงลายมือชื่อไว้  
เป็นหลักฐานต่อสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

ลงชื่อ..... .....  
(นาย ฐนันท ศิริรักษ์)

ผู้มีอำนาจลงนาม /ผู้รับมอบอำนาจ

ลงชื่อ..... ..... พยาน  
(นาย กฤษณ์ คุวจิตรสุวรรณ)

ลงชื่อ..... ..... พยาน  
(น.ส. ณัฐกานต์ มหิทธิรักษ์)