



โครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่นำอยู่อัจฉริยะ (EEC Capital City: EECiti)

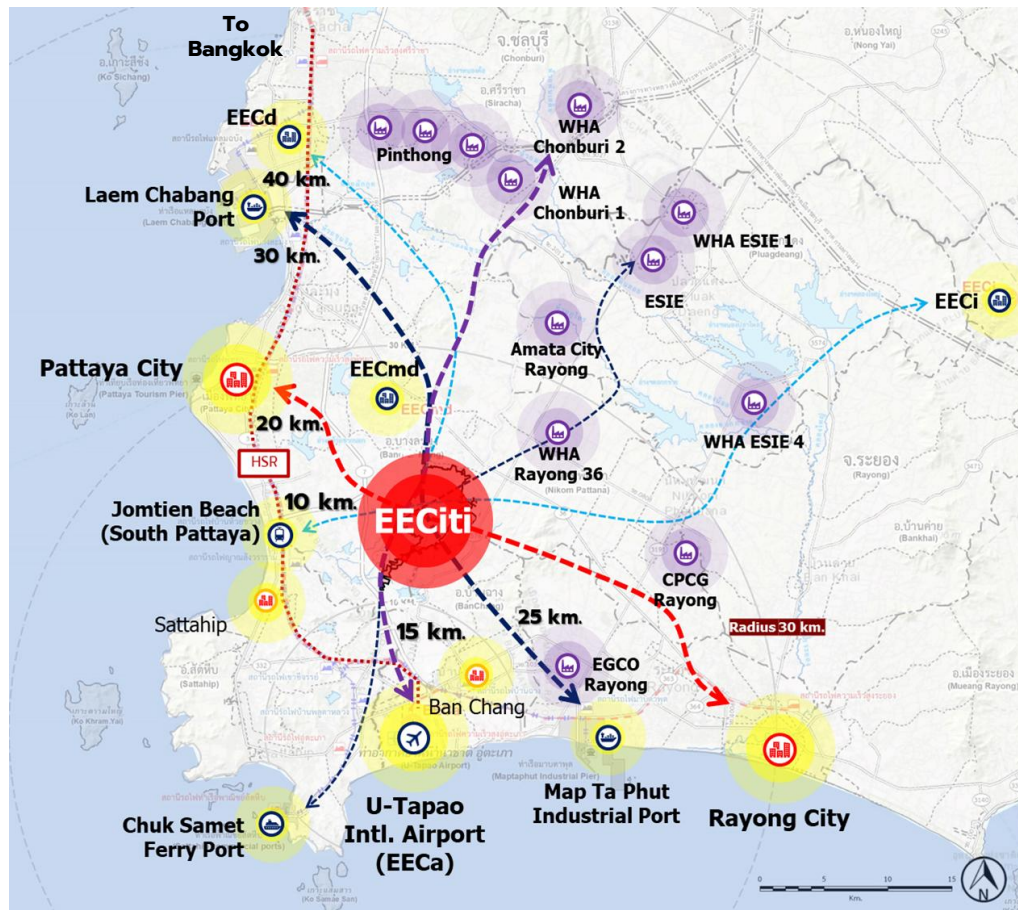
กรกฎาคม 2568

EECiti

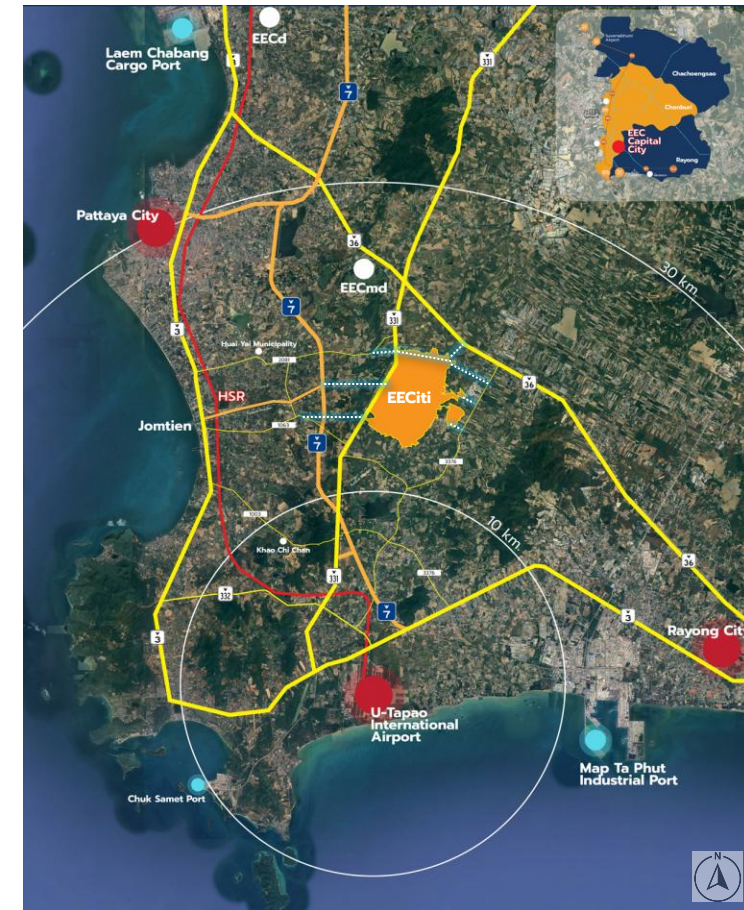
สร้างเมืองใหม่
นำอยู่อัจฉริยะ
ต้นแบบที่ยั่งยืน
เพื่อเป็นเมือง
แห่งความสุข
ของคนไทย



EECiti: ทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์



ตั้งอยู่ในศูนย์กลางของมหานครการบินภาคตะวันออก
(EEC Aerotropolis)
ระยะรัศมี 30 กิโลเมตร จากสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา
(เดินทางเพียง 15 นาที จากสนามบินฯ)



กลยุทธ์การพัฒนาเมือง
มุ่งเน้นการเชื่อมต่อการสัญจรอย่างไร้รอยต่อ
ด้วยโครงข่ายระบบคมนาคมและขนส่งหลายรูปแบบ
มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันโดยรอบ

แผนปฏิบัติการด้านโครงการฯ ที่ ครม. อนุมัติ 20 ร.ค. 65



เป้าหมาย

- เป็นเมืองหลวงของอีอีซี (EEC Capital City) สร้างความเจริญในภูมิภาค เป็นเมืองธุรกิจคู่กรุงเทพฯ
- รองรับประชากรที่เพิ่มขึ้น เป็นเมืองน่าอยู่อัจฉริยะ 1 ใน 10 ของโลก ในปี 2580
- เป็นศูนย์กลางธุรกิจในพื้นที่ EEC สนับสนุนอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ สร้างระบบนิเวศทางธุรกิจเชื่อมโยงใน EEC
- เมืองต้นแบบที่ใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่ทันสมัย เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี อย่างยั่งยืน

“เมืองน่าอยู่” หมายถึง เมืองที่เอื้อต่อความเป็นอยู่ที่ดีทั้งทางร่างกาย สังคม และจิตใจ และการพัฒนาส่วนบุคคลของผู้อยู่อาศัยทุกคน เป็นเมืองที่น่าชื่นชมและสะท้อนถึงความสมบูรณ์ทางวัฒนธรรม ประกอบด้วย 5 เกณฑ์ชี้วัด ได้แก่ 1) ความปลอดภัย 2) วัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อม 3) ระบบโครงสร้างพื้นฐาน 4) การดูแลสุขภาพ 5) และการศึกษา (อ้างอิง: World Health Organization)

“เมืองอัจฉริยะ” หมายถึง เมืองที่ใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่ทันสมัย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการให้บริการและการบริหารจัดการเมือง ลดค่าใช้จ่ายและการใช้ทรัพยากรของเมือง โดยเน้นการออกแบบที่ดี และการมีส่วนร่วมของภาคธุรกิจและภาคประชาชนในการพัฒนาเมือง ภายใต้แนวคิดการพัฒนาเมืองน่าอยู่ เมืองทันสมัย ให้ประชาชนในเมืองมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความสุข อย่างยั่งยืน มี 7 ด้าน คือ 1) สิ่งแวดล้อม 2) การเดินทางและขนส่ง 3) พลังงาน 4) การดำรงชีวิต 5) พลเมือง 6) เศรษฐกิจ 7) การบริหารภาครัฐ (อ้างอิง: Depa, World Smart Sustainable Cities Organization: WeGo)

ศูนย์กลางธุรกิจ EEC และเมืองใหม่ที่น่าอยู่อัจฉริยะ = เมืองน่าอยู่ + เทคโนโลยีอัจฉริยะ เป็นส่วนสนับสนุน

แผนปฏิบัติการด้านโครงการฯ ที่ ครม. อนุมัติ 20 ร.ค. 65

สาระสำคัญของแผนปฏิบัติการด้านโครงการศูนย์ธุรกิจ EEC และเมืองใหม่นำอยู่จระเข้

ความจำเป็นของโครงการ

ภาพตัวอย่าง



ครม. เห็นชอบ
แผนปฏิบัติการฯ
20 ร.ค. 65

วิสัยทัศน์ :

เป็นศูนย์กลางธุรกิจระดับภูมิภาค และ
เป็นเมืองนำอยู่จระเข้ 1 ใน 10 ของโลก ในปี 2580

ประชากรแนวโน้มเพิ่มขึ้น **เมืองหลวงของอีอีซี** (EEC Capital City: EECiti) **ธุรกิจขยายตัวเพิ่มขึ้น**

ลดความแออัดของเมืองเดิม สร้างเมืองคุณภาพระดับนานาชาติ ในพื้นที่มหานครการบินภาคตะวันออก (EEC Aerotropolis) **กระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค**

ที่ตั้ง :	ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี		
ขนาดพื้นที่ :	ประมาณ 14,619 ไร่ ระยะพัฒนาที่ 1 ประมาณ 5,795 ไร่		
ระยะห่างจากพื้นที่สำคัญ :	ประมาณ 15 กม. จากสนามบินอู่ตะเภา ประมาณ 10 กม. จากพัทยา-จอมเทียน ประมาณ 160 กม. จากกรุงเทพมหานคร		
ระยะเวลาพัฒนา :	พ.ศ. 2565 - 2580	จำนวนประชากร :	350,000 คน
สร้างตำแหน่งงาน :	200,000 ตำแหน่ง	มูลค่าการลงทุน :	ประมาณ 1.34 ล้านล้านบาท
สัดส่วนการลงทุน :	ภาครัฐ ร้อยละ 2.8 ภาครัฐร่วมเอกชน (PPP) ร้อยละ 9.7 ภาคเอกชน ร้อยละ 87.5		
กลุ่มธุรกิจเป้าหมาย :	กลุ่มธุรกิจสำนักงานภูมิภาค และกลุ่มธุรกิจบริการทางการเงิน กลุ่มธุรกิจการแพทย์แม่นยำและการแพทย์เพื่ออนาคต กลุ่มธุรกิจการศึกษา และศูนย์วิจัยพัฒนาด้านนาโนเทคโนโลยี สำหรับธุรกิจเพื่ออนาคต กลุ่มธุรกิจบริการ เช่น ท่องเที่ยว สันทนาการ กีฬา กลุ่มธุรกิจ BCG รวมทั้ง กลุ่มธุรกิจที่อยู่อาศัย และการพัฒนาพื้นที่เชิงผสมผสาน (Mixed-use)		
สัดส่วนการใช้ที่ดิน :	พื้นที่โครงสร้างพื้นฐาน และพื้นที่ใช้สอย ร้อยละ 70 พื้นที่สีเขียว ร้อยละ 30		
แนวคิดการออกแบบ :	เมืองนำอยู่ เมืองที่มีความยืดหยุ่นและยั่งยืน ใช้พลังงานสะอาด 100% คาร์บอนเป็นศูนย์ รองรับสภาวะโลกอนาคต		

EECiti: (Draft) Zoning Plan

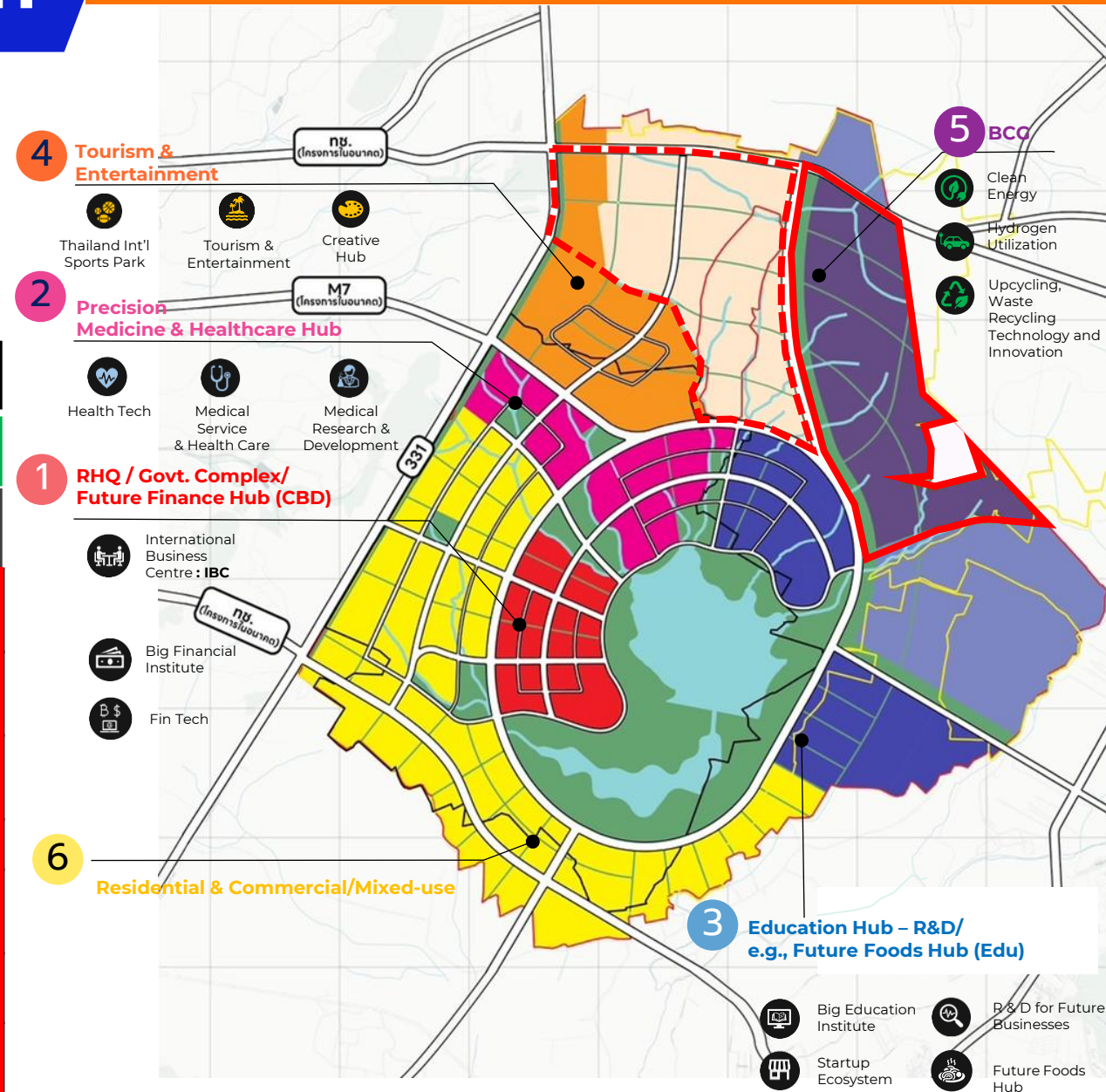
EECiti will offer the ultimate
"LIVE, WORK, PLAY" environment



EECiti: Total Area 14,990 Rai

(EECO 14,619 Rai + Sports Authority of Thailand (SAT) 371 Rai)

Zone	Area (Rai)	Percentage
Green and water area	2,570	17 + (13) %
Infrastructure and utilities (Included green area 13%)	2,250	15 %
Land development area (Leasable area)	10,170	68 %
Zone ① – RHQ / Govt. Complex/ Future Finance Hub (CBD)	500	3.3 %
Zone ② – Precision Medicine & Healthcare Hub	575	3.9 %
Zone ③ – Education Hub – R&D	1,120	7.5 %
Zone ④ – Tourism & Entertainment	2,350 (SAT 1,500 Rai/ EECO 850)	15.7 %
Zone ⑤ – BCG	3,225 (IEAT 1,614 Rai/ EECO 1,611)	21.6 %
Zone ⑥ – Residential & Commercial/Mixed-use	2,400	16 %



Overall Project

Future & Precision Medicine

- Health Tech
- Medical Service & Health Care
- Medical Research & Development

BCG Business

- Upcycling, Waste Recycling ,Technology and Innovation
- Clean Energy
- Hydrogen Utilization

Global Education & R&D

- Big Education Institute
- Startup Ecosystem
- R&D for Future Businesses
- Future Foods Hub

Tourism & Leisure Services

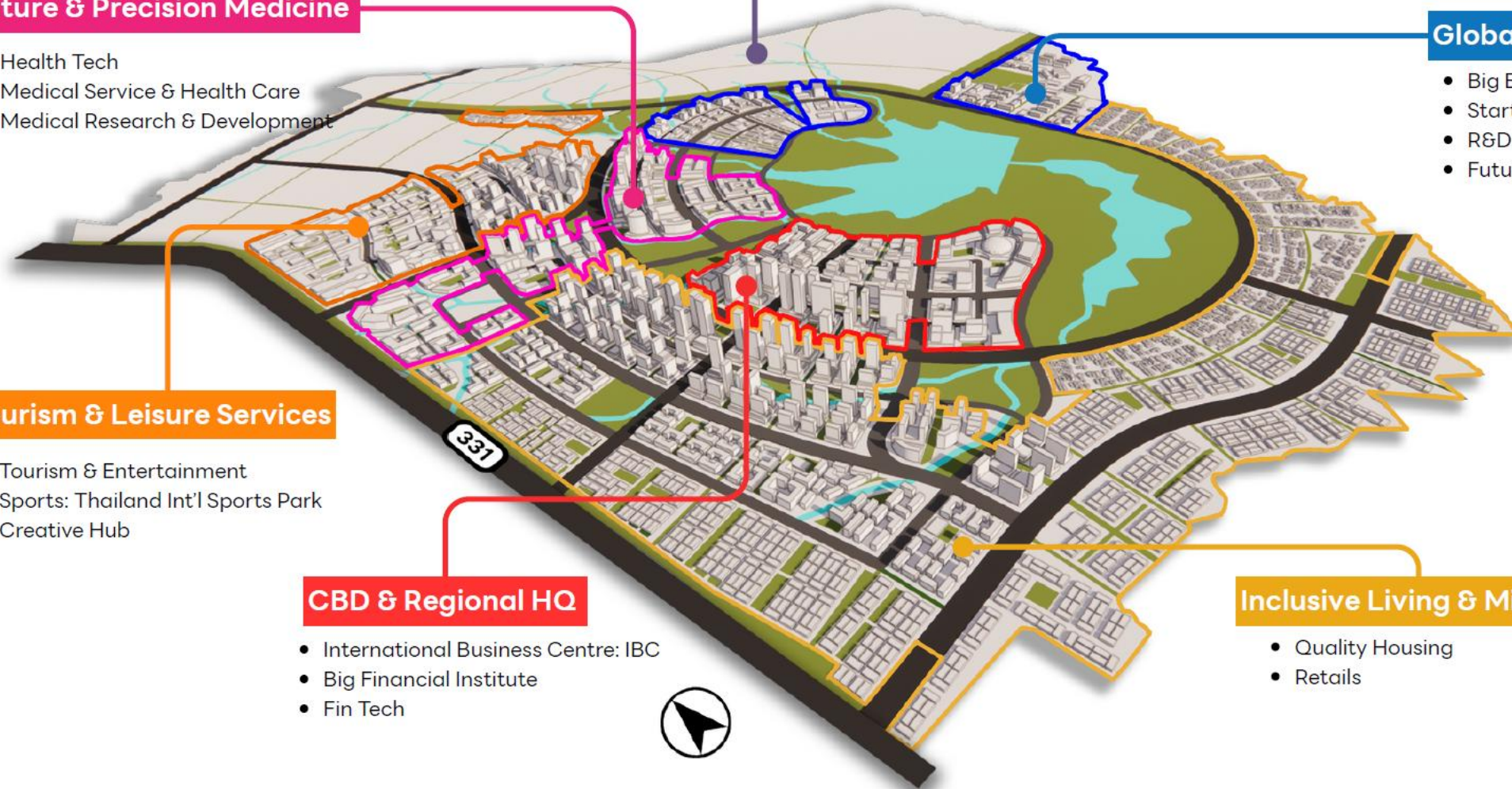
- Tourism & Entertainment
- Sports: Thailand Int'l Sports Park
- Creative Hub

CBD & Regional HQ

- International Business Centre: IBC
- Big Financial Institute
- Fin Tech

Inclusive Living & Mixed-Use

- Quality Housing
- Retails



EECiti: ภาพมุมสูงปัจจุบัน

H +60 m.



EECiti: อนาคต (40-50 ปี)

แนวคิดการพัฒนารองรับสภาวะโลกอนาคต  พื้นที่สีเขียวมากกว่า 30% /คาร์บอนเป็นศูนย์ /การรีไซเคิลน้ำ  น้ำพึ่งพาตนเองได้  พลังงานสะอาด 100%  5G  ดิจิทัล/ Smart Planning

Resilient

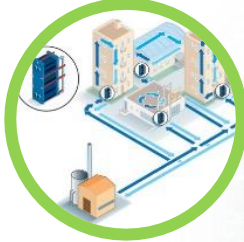
Regenerative

Biodiversity

Multi-cultural

Social-
inclusive

Technology
Testbeds



Resilient :

เมืองพลวัตที่ออกแบบภายใต้แนวคิดพื้นที่สีเขียวและน้ำ เพื่อมุ่งสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน พร้อมด้วยการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม เพื่อลดอุณหภูมิและลดการปล่อยคาร์บอน **การใช้แนวทางการแก้ปัญหาตามธรรมชาติ (Nature-based Solution: NbS)**



Regenerative :

เมืองที่สร้างสภาพพื้นที่ให้เหมาะสมต่อการดำรงชีวิต และการอยู่อาศัยของประชาชน โดยมีชุมชนที่น่าอยู่ และสร้างสุขภาพที่ดี **สร้างงาน ดึงดูดการเข้าอยู่อาศัย Work Life Balance/ Well-being**



Multi-cultural : เมืองที่มีความหลากหลายทางวัฒนธรรม มีจิตวิญญาณเป็นพื้นที่การใช้ชีวิต อยู่อาศัย และการทำงานระดับนานาชาติ โดยมีพื้นที่วัฒนธรรมริมน้ำ และชุมชนสำหรับผู้คนหลากหลายเชื้อชาติ **Lively City**

Human Centric :

ระบบคมนาคมขนส่งอัจฉริยะเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเพื่อสังคมคาร์บอนต่ำ



Bike Network



100% EV



Feeder



Electric Air Mobility

Biodiversity :

มี Urban Forest และเป็นเมืองที่มีความหลากหลายทางชีวภาพสำหรับทุกชีวิต



Socially-Inclusive

เมืองสำหรับทุกคน : การพัฒนาเมืองที่ให้ความสำคัญกับความเท่าเทียม และทุกคนสามารถเข้าถึงได้ โดยไม่มีข้อจำกัดของอายุ เพศ ความสามารถ และสถานะทางสังคม บนหลักการออกแบบ **Universal Design** เพื่อมั่นใจได้ว่าจะเป็นเมืองที่ออกแบบเพื่อผู้อยู่อาศัยทุกคนอย่างแท้จริง

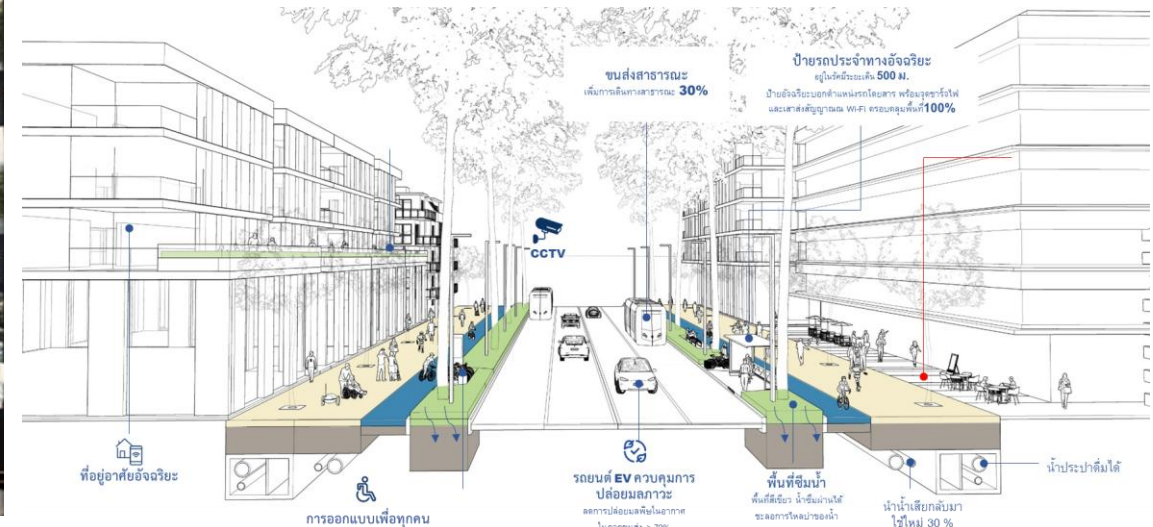
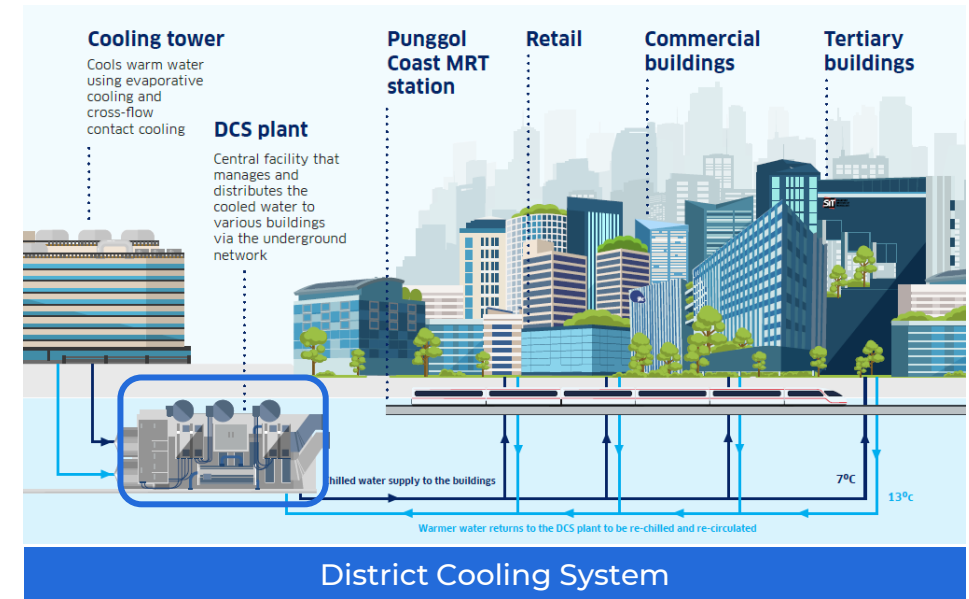


TOD / Multi-modal ทางเดินและระบบจอดรถ EV ใต้ดิน

ระบบอุโมงค์สาธารณูปโภค และดิจิทัลใต้ดิน



- **Reduce GHGs Emissions:** Central utilities reduce greenhouse gas emissions and pollution
- **Ensure RAMS :** Centralization increase Reliability, Availability, Maintainability and Safety
- **Maximize Space Usage :** Consolidating systems saves space for additional leasable area



RAMS (Reliability, Availability, Maintainability and Safety)

EECiti: การร่วมลงทุน รัฐ-เอกชน (PPP) โครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง



ระบบไฟฟ้าและพลังงาน



พลังงานสะอาด



สายส่ง



ระบบทำความเย็น



อาคารสาธารณูปโภคส่วนกลาง



จุดชาร์จรถ EV



ระบบบริหารจัดการน้ำ



ระบบประปา และท่อ



ระบบบริหารจัดการน้ำเสีย
และรีไซเคิล



ระบบบริหาร จัดการขยะ



การจัดการขยะมูลฝอย และ
การรีไซเคิล



การแปลงขยะเป็นพลังงาน



ระบบคมนาคม และขนส่ง



ระบบขนส่งสาธารณะ เช่น
ระบบราง และ EV



ระบบดิจิทัล



ระบบโครงสร้างพื้นฐาน
ดิจิทัล
(โครงข่าย 5G
แพลตฟอร์มข้อมูลเมืองอัจฉริยะ
และอื่นๆ)



นวัตกรรมบริการ
ระบบอัจฉริยะ



ท่อระบบสาธารณูปโภค



ระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน

รัฐเป็นผู้จัดหาที่ดิน และสร้างโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง และให้เอกชนเข้าร่วมลงทุน

EECiti: กรอบระยะเวลาดำเนินการ





Central Business District and Smart City Division





EEC Capital City

Reimagine your business in EEC Thailand

We Make Entry Easier

CONTACT **EEC**



EEC Fact Sheet



www.eeco.or.th

We welcome any inquiries. Please feel free to contact us at

Eastern Economic Corridor Office of Thailand (EECO)

25th Floor NT Tower Bangrak, 72 Soi Wat Maungkhae, Charoenkrung Road, Bangrak,
Bangkok 10500 Thailand



cbd@eeco.or.th



EEC WE CAN

May 2025 Copyright by EEC