

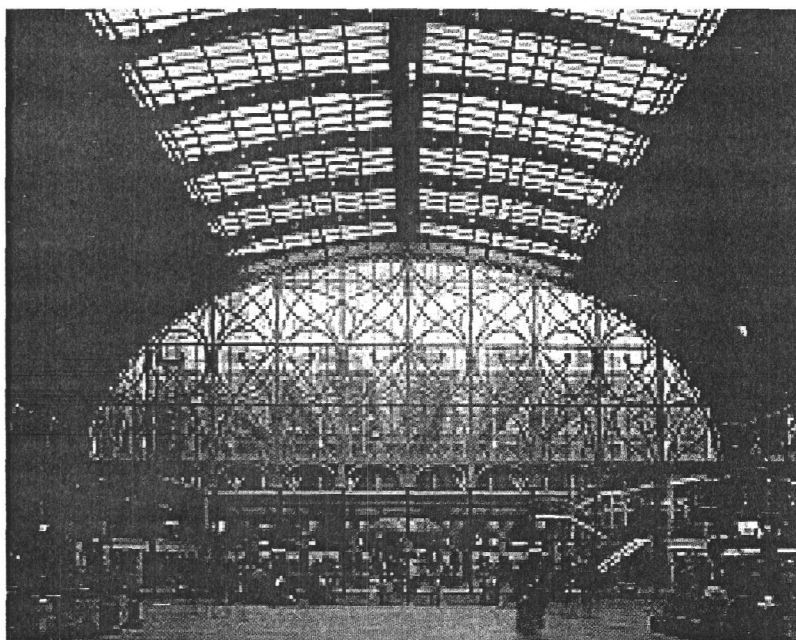
7. รูปแบบอาคาร (architectural style)

การออกแบบรูปแบบอาคารสำหรับอาคารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านั้น ปัจจุบันนิยมออกแบบให้มีความล้ำสมัยหรือไฮเทค เพื่อแสดงศักยภาพ ความน่าเชื่อถือ ความยิ่งใหญ่ และการเป็นจุดสนใจใหม่ของเมืองผ่านทางกระบวนการก่อสร้างที่ลงทุนสูงมาก เมื่อเทียบกับการออกแบบรูปแบบอาคารแบบอื่น ๆ อีกทั้งอาคารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านั้นแต่ละประเทศนั้นมีลักษณะแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง ซึ่งต่างจากในอดีตที่อาคารศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านั้นมักอิงการออกแบบรูปแบบจากค่านิยมในสมัยนั้น อีกทั้งในหลายประเทศกลับมีความคล้ายคลึงกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารแสดงนิทรรศการโลกต่าง ๆ ในอดีต ก่อน ปี ค.ศ. 1930

7.1 รูปแบบวิกตอเรีย (Victorian) อยู่ในช่วง ปี ค.ศ. 1925 – 1900 ซึ่งเน้นการใช้รูปแบบงานสถาปัตยกรรมในอดีต เช่น โกธิค คลาสสิก อีกทั้งมีการผนวกธรรมชาติ และเรขาคณิต ในการออกแบบ ซึ่งต้องจัดวางองค์ประกอบเหล่านี้ในรูปแบบใหม่ จะถูกทำในลักษณะที่ไม่เหมือนเดิม ต่างจากหลักการเดิม และใช้วัสดุซึ่งต่างออกไป เช่น กระดาษ และเหล็ก เช่น สถานีรถไฟแพดดิงตัน (Paddington Station) ดังภาพที่ 2.99 เมืองลอนดอน ประเทศอังกฤษ สร้างในปี ค.ศ. 1852 โดย สถาปนิกอิแซมบาร์ด คิงก์ดอม บรูเนล (Isambard Kingdom Brunel)

ภาพที่ 2.99

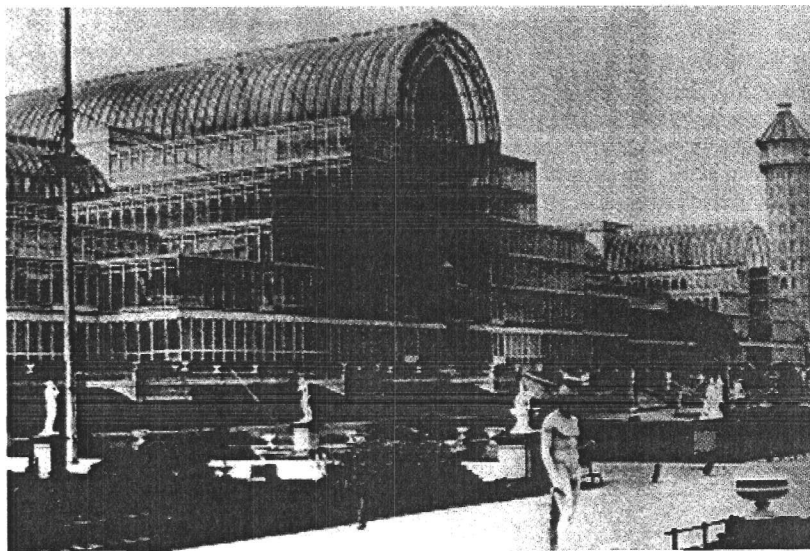
รูปแบบวิกตอเรีย สถานีรถไฟแพดดิงตัน



ที่มา: Microsoft Encarta 2005, 2005.

ภาพที่ 2.100

การใช้รูปแบบอาคารแบบวิคตอเรีย ในการออกแบบอาคารคริสต์ลพาลาเซ

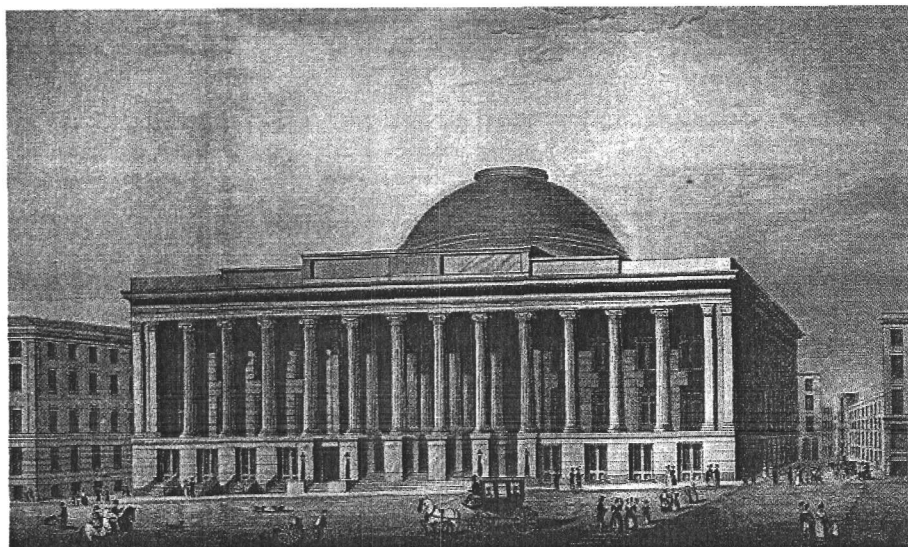


ที่มา: Microsoft Encarta 2005, 2005.

7.2 รูปแบบนีโอคลาสสิก (neo – classic) คือ รูปแบบของสถาปัตยกรรมแบบโรมันและกรีก ที่กลับมานิยมภายหลังยุคอาณานิคม (colonial period) ซึ่งปรากฏในยุโรป และอเมริกา ซึ่งรูปแบบนั้น สามารถแสดงออกถึงอำนาจทางการเมือง โดยการสร้างอาคารให้ดูเป็นอนุสาวรีย์ การใช้องค์ประกอบ อัตราส่วนของกรีกและโรมัน เช่น อาคารเมอร์ชานส์เอ็กเชนจ์ (Merchant's Exchange) เมืองนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา (ภาพที่ 2.101) สร้างในปี ค.ศ. 1825 โดยสถาปนิก วิลเลียม สตริคแลนด์ (William Strickland) มีการประยุกต์ใช้รูปแบบนี้ค่อนข้างน้อยในการก่อสร้างศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า เช่น จอห์น บี. เฮย์นส์ เวทเทอรัน โมเรียล คอนเวนชันเซ็นเตอร์ (John B. Haynes Veterans Memorial Convention Center) เมืองบอสตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา (ภาพที่ 2.102)

ภาพที่ 2.101

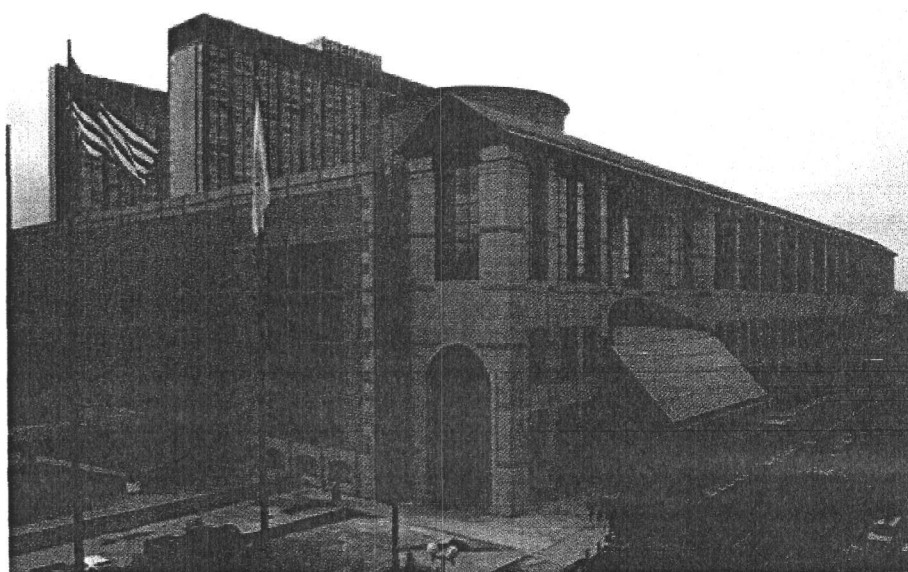
รูปแบบนีโอคลาสสิก อาคารเมอร์ซันส์เอ็กเชนจ์



ที่มา: Microsoft Encarta 2005, 2005.

ภาพที่ 2.102

การประยุกต์ใช้รูปแบบอาคารแบบนีโอคลาสสิกในการออกแบบอาคาร
จอห์น บี. เฮย์นส์ เวทเทอร์น โมเรียล คอนเวนชันเซ็นเตอร์



ที่มา: Haynes Convention Center, 2005.

7.3 รูปแบบนีโอเรเนซองส์ (neo – renaissance) คือ รูปแบบของสถาปัตยกรรมแบบเรเนซองส์ที่กลับมานิยมภายหลังยุคอาณานิคมซึ่งปรากฏในยุโรปและอเมริกา เช่น อาคารอินเดียนาสเททแคปปิตอล (Indiana State Capital) เมืองอินเดียนาโพลิส ประเทศสหรัฐอเมริกา สร้างปี ค.ศ. 1888 (ภาพที่ 2.103) ซึ่งมีการใช้รูปแบบนี้ในการออกแบบอาคารรองรับการแสดงนิทรรศการโลก เช่น พระราชวังเกษตรกรรม ในงานแสดงนิทรรศการโลก ประเทศโคลัมเบีย ค.ศ. 1893

ภาพที่ 2.103

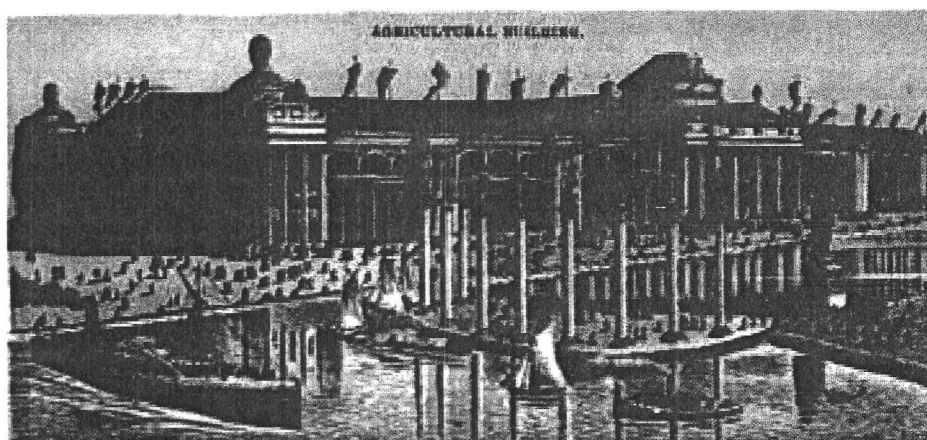
รูปแบบนีโอเรเนซองส์



ที่มา: Microsoft Encarta 2005, 2005.

ภาพที่ 2.104

การใช้รูปแบบอาคารแบบนีโอเรเนซองส์นีโอคลาสสิก
ในการออกแบบอาคารพระราชวังเกษตรกรรม

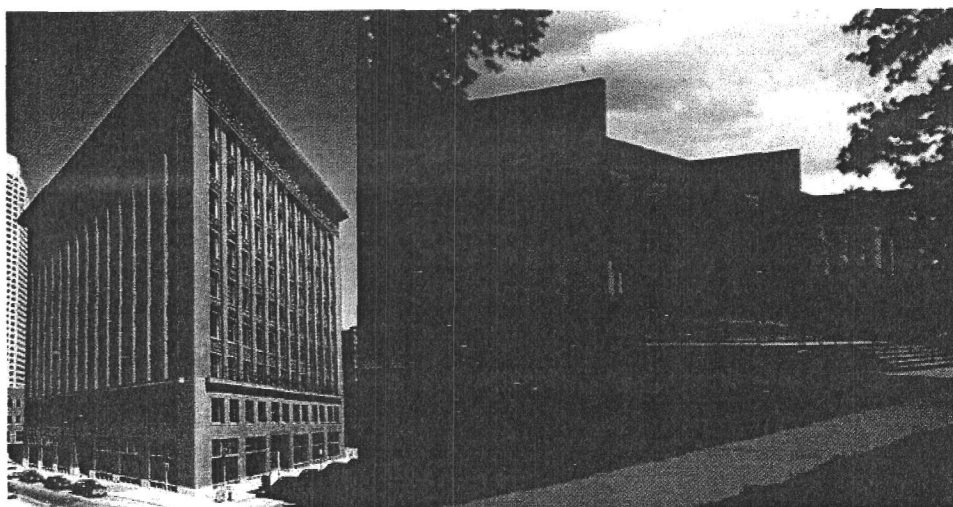


ที่มา: Microsoft Encarta 2005, 2005.

7.4 โมเดิร์น (modern) เป็นรูปแบบที่เกิดขึ้นก่อนในประเทศตะวันตกหลังสงครามโลกครั้งที่ 1 โดยหลักการออกแบบสถาปัตยกรรม ขึ้นอยู่กับความสมเหตุสมผล (rationalism) ตรงไปตรงมาตามประโยชน์ใช้สอย (functionalism) และละทิ้งการประดับประดาแบบอดีต วัสดุหลักที่ใช้คือ คอนกรีต เหล็ก และกระจก เช่น อาคารเวนไรท์ (Wainwright Building) เซนหลุยส์ รัฐมิสซูรี ประเทศสหรัฐอเมริกา ออกแบบโดยสถาปนิกหลุยส์ เอช. สุลลิแวน (Louis H. Sullivan) และ คราวน์ฮอลล์ (crown hall) รัฐอินเดียนา ประเทศสหรัฐอเมริกา ออกแบบโดยสถาปนิกมีส์ แวน เด โรห์ (Ludwig Mies van der Rohe) (ภาพที่ 2.105) ซึ่งได้มีการใช้รูปแบบนี้ในการออกแบบอาคารพลับพลาของรัฐบาลนิวยอร์ก ในงานนิวยอร์กเวิลด์แฟร์ ในปี ค.ศ. 1930 (ภาพที่ 2.106)

ภาพที่ 2.105

รูปแบบโมเดิร์น



(ซ้าย: อาคารเวนไรท์ ขวา: อาคารคราวน์ฮอลล์)

ที่มา: Microsoft Encarta 2005, 2005.

ภาพที่ 2.106

การใช้รูปแบบอาคารโมเดิร์นในการออกแบบอาคารพลับพลาของรัฐนิวยอร์ก

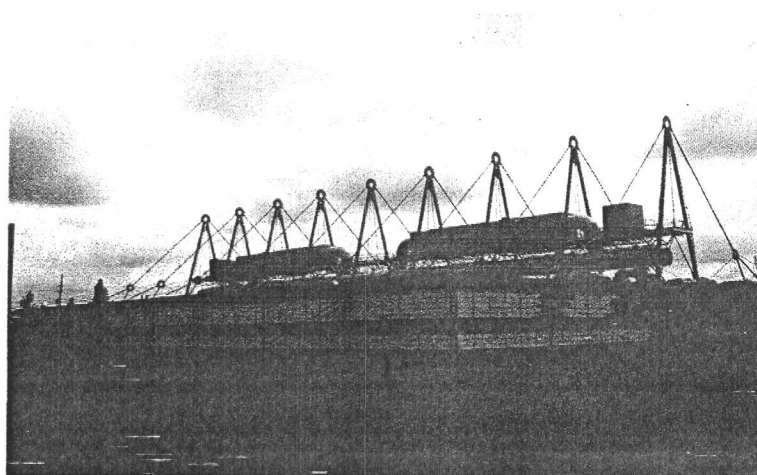


ที่มา: Microsoft Encarta 2005, 2005.

7.5 รูปแบบไฮเทค คือ การออกแบบโดยได้รับอิทธิพลจากวัสดุอุตสาหกรรม เช่น กระดาษ เหล็ก และแสดงออกถึงลักษณะของวัสดุเหล่านั้น ตัวอย่างเช่น อาคารพีเอ เทคโนโลยีเซนเตอร์ (PA Technology Center) รัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา สร้างในปี ค.ศ. 1982 โดยริชาร์ด โรเจอร์ (Richard Rogers) ดังภาพที่ 2.107 ซึ่งมีการใช้รูปแบบไฮเทคในการออกแบบอาคาร เอนอีซี อารีน่า (NEC Arena) เมืองเบอร์มิงแฮม ประเทศอังกฤษ (ภาพที่ 2.108)

ภาพที่ 2.107

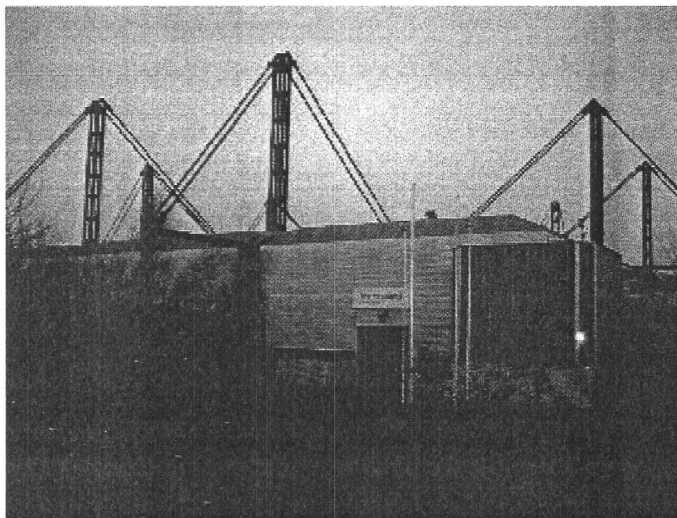
รูปแบบไฮเทค อาคารพีเอ เทคโนโลยีเซนเตอร์



ที่มา: Microsoft Encarta 2005, 2005.

ภาพที่ 2.108

การใช้รูปแบบอาคารไฮเทคในการออกแบบอาคาร เอนิซี อารีน่า



ที่มา: Microsoft Encarta 2005, 2005.

7. การก่อสร้างอาคาร

ในการก่อสร้างอาคารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ สามารถแบ่งหัวข้อได้ 2 หัวข้อดังนี้ โครงสร้างทั่วไปในอาคาร และโครงสร้างหลังคา

7.1 โครงสร้างทั่วไปในอาคาร ได้แก่ กำแพงรับน้ำหนัก อิฐ คอนกรีต ไม้ กระจก กำแพงแขวน โครงซิงค์ฝ้าใบ

7.2 โครงสร้างหลังคา โดยมากในการออกแบบศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านิยมใช้โครงสร้างช่วงกว้างในการออกแบบ โดยพื้นที่ ห้อง หรือ โถงที่ใช้โครงสร้างช่วงกว้างมาก ๆ นั้น เหมาะสมเพียงใช้เป็นโครงสร้างของหลังคาของอาคาร มากกว่าเป็นโครงสร้างพื้นเพื่อประโยชน์การใช้สอย ซึ่งโครงสร้างที่นิยมใช้มีดังนี้ (ตารางที่ 2.16)

1) เสาคาน ประกอบไปด้วยชิ้นส่วนแนวนราบและแนวดิ่ง ซึ่งพบเห็นทั่วไปในอาคารทั่วไป เช่น บ้าน สำนักงาน โดยคาน จะรับน้ำหนักและถ่ายไปยังเสา และลงสู่พื้นดินซึ่งถ้าต้องการช่วงพาดที่กว้างจะต้องทำชิ้นส่วนคานให้ลึกขึ้นโดยระยะพาดช่วงมาตรฐานประมาณ 4 – 21 เมตร ซึ่งไม่นิยมในการออกแบบโครงสร้างในส่วนที่ต้องการระยะพาดกว้าง เช่น โถงแสดงสินค้า ห้องประชุมใหญ่ เนื่องจากชิ้นคานลึก และต้องมีช่วงเสารับระยะพาดมาก

2) โครงถัก หรือโครงข้อหมุน เกิดจากการนำชิ้นส่วนสั้น ๆ มาประกอบกันเป็นโครงสามเหลี่ยม (triangulated patterns) ซึ่งจะสร้างความแข็งแกร่ง โดยแต่ละส่วนของโครง

ข้อหมุนจะไม่มีกรับแรงดัด จะรับเฉพาะแรงอัด นิยมมากในการใช้ออกแบบโครงสร้างส่วนต่าง ๆ ของศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า เนื่องจากสามารถพาดช่วงได้ตั้งแต่ 9 เมตร ถึง 45 เมตร อีกทั้งช่วงลึกของโครงสร้างนั้นมีระยะน้อยกว่าโครงสร้างแบบเสาคานมาก

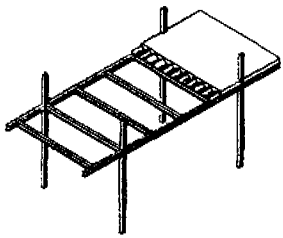
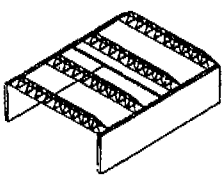
3) โครงโค้ง (portal frame) โครงสร้างรูปแบบนี้ เหมาะสมกับการใช้เป็นโครงสร้างของหลังคาอย่างเดียว ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นโครงโค้งสองและ 3 จุดหมุน หรืออาจไม่มีจุดหมุนเลย ระยะพาดประมาณ 60 – 150 เมตร

4) โครงสามมิติ (space truss) มีลักษณะคล้ายโครงข้อหมุน หรือ โครงถัก แต่อยู่ในลักษณะสามมิติ ทั้งแนว x y และ z ซึ่งมีเสถียรภาพในสามมิติ และรูปทรงที่ประกอบด้วยเส้นทแยงทำให้ในแต่ละหน่วยเหมือนพีรามิด ซึ่งทำให้โครงสร้างนั้นแข็งแรงมาก สามารถพาดช่วงโครงสร้างได้ถึง 150 เมตร

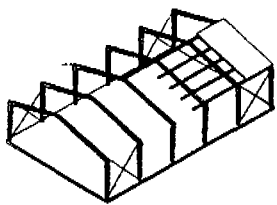
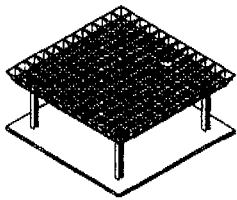
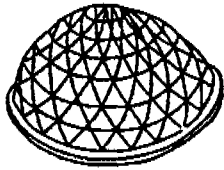
5) โดมหรือโครงเปลือกบางทรงกลม เป็นโครงสร้างผิวโค้ง 2 ระนาบ โดยสามารถรับแรงช่วงกว้างได้อย่างดีและใช้จำนวนวัสดุน้อยที่สุด โดยผิวโดมสามารถประกอบโดยใช้ชิ้นส่วนย่อย ๆ เป็นแผ่น ๆ มาต่อกันก็ได้ ระยะพาดตั้งแต่ 15 -120 เมตร ซึ่งไม่นิยมในการออกแบบศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า เนื่องจากยิ่งระยะพาดมีช่วงที่มาก ความสูงของยอดโดมยิ่งต้องมากตามเพื่อความสมดุลในการถ่ายแรง อีกทั้งรูปทรงนั้นดูโบราณหรือคลาสสิกไม่ได้มีความทันสมัยจึงไม่นิยมนัก

ตารางที่ 2.16

โครงสร้างที่ใช้ในการออกแบบศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า

โครงสร้าง	ภาพสามมิติ	ความลึก	ระยะพาด (ม.)
เสาคาน (post and beam)		L/ 18 – L/ 28	4 – 21
โครงถัก (truss)		L/ 4 – L/ 5	22 – 120

ตารางที่ 2.16 (ต่อ)

โครงโค้ง (portal frame)		$L/4 - L/6$	60 – 150
โครงสามมิติ (space frame)		$L/12 - L/20$	30 – 150
โดม (dome)		$L/3 - L/5$	15 – 100

ที่มา: ชลธี อิ่มอุดม, 2546.

2.4.2 กฎหมายทั่วไปและข้อผูกพันภายใต้กรอบของ GATS APEC และ ASEAN ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า

ในปัจจุบันยังไม่พระราชบัญญัติที่เกี่ยวกับสถานที่จัดงานนิทรรศการโดยตรงดังเช่นพระราชบัญญัติการท่องเที่ยว หรือ พระราชบัญญัติโรงแรม จึงมีเฉพาะกฎหมาย พระราชบัญญัติกฎกระทรวง และระเบียบต่าง ๆ ทั่วไปที่สถานที่จัดงานนิทรรศการเข้าไปเกี่ยวข้อง ดังนี้

1. กฎหมาย พระราชบัญญัติ และข้อกำหนด (ประสาน ภิรัช บุรี, 2546.)

1.1 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพ.ศ. 2544 เป็นกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการก่อสร้างอาคาร สำหรับการก่อสร้างอาคารสถานที่จัดงานนิทรรศการ จะเหมือนอาคารทั่วไป ซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน และจะต้องก่อสร้างอาคารตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงาน

กำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือตามที่ได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขจากเจ้าพนักงาน ทั้งนี้ อาคารสถานที่จัดงานนิทรรศการเป็นอาคารรูปแบบควบคุมการใช้ ซึ่งหากได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว ก็จะต้องใช้ประโยชน์อาคารตามที่ได้รับอนุญาต

1.2 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 โดยสถานที่จัดงานนิทรรศการสามารถจะเข้าไปเกี่ยวข้องกับในกรณีที่ต้องการขอให้ส่งเสริมการลงทุนเกี่ยวกับอุปกรณ์เครื่องมือ เครื่องใช้ต่าง ๆ ตามความเหมาะสม

1.3 พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2535 ซึ่งเกี่ยวข้องกับสถานที่จัดงานนิทรรศการโดยการกำกับดูแลและควบคุมมาตรฐานของภัตตาคาร ร้านอาหารภายในสถานที่จัดงานนิทรรศการให้มีความสะอาดและถูกสุขอนามัยหรือควบคุมไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

1.4 พระราชบัญญัติคุ้มครองสุขภาพของผู้ไม่สูบบุหรี่ พ.ศ. 2535 โดยมีข้อกำหนดให้อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการที่มีระบบปรับอากาศเป็นสถานที่ที่ให้มีการคุ้มครองสุขภาพของผู้ไม่สูบบุหรี่เพื่อคุ้มครองสุขภาพของประชาชน

1.5 พระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2535 เพื่อให้มีการผลิตและการใช้พลังงานอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ สถานที่จัดงานนิทรรศการที่เป็นอาคารขนาดใหญ่และใช้ไฟฟ้าเป็นจำนวนมาก ได้ถูกกำหนดให้จัดทำเป้าหมาย และแผนอนุรักษ์พลังงาน และดำเนินการอนุรักษ์พลังงานให้เป็นไปตามแผนและเป้าหมาย

1.6 พระราชบัญญัติศุลกากร พ.ศ. 2469 แก้ไขเพิ่มเติมโดยคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 329 พ.ศ. 2515 เกี่ยวข้องกับสถานที่จัดนิทรรศการในกรณีที่สถานที่จัดนิทรรศการได้ขออนุมัติให้ดำเนินการคลังสินค้าทัณฑ์บนทั่วไปสำหรับจัดแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ โดยจะเป็นการอำนวยความสะดวกและลดภาระค่าประกันสินค้าหรืออุปกรณ์นำเข้าที่ต้องเสียภาษี โดยมีเงื่อนไข การได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมายศุลกากร ซึ่งเป็นประเด็นสำคัญอย่างยิ่ง สำหรับผู้ร่วมงานนิทรรศการที่นำตัวอย่าง หรืออุปกรณ์มาแสดงในงานนิทรรศการ

1.7 พระราชบัญญัติลิขสิทธิ์เพลง พ.ศ. 2537 เป็นการคุ้มครองสิทธิเจ้าของลิขสิทธิ์ในการนำเอางานดนตรี หรืองานงานสื่อบันเทิงที่มีลิขสิทธิ์ออกไปเผยแพร่ต่อสาธารณชน เกี่ยวข้องกับสถานที่จัดงานสถานที่จัดงานนิทรรศการ โดยมีการเปิดสื่อบันทึกเสียงในบางช่วงเวลา เช่น ก่อนเปิดงาน และปิดงาน

1.8 พระราชบัญญัติประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2481 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมจนถึงพระราชบัญญัติเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 34) พ.ศ. 2541 ซึ่งสถานที่จัดงานนิทรรศการต้องเกี่ยวข้องกับได้แก่ ภาษีเงินได้ (จากการมีรายได้ต่าง ๆ) ภาษีมูลค่าเพิ่ม (จากการให้บริการพื้นที่งานระบบ เป็นต้น) และอากรแสตมป์ (เพื่อติดสัญญาให้บริการพื้นที่ สัญญาให้บริการระบบ) เป็นต้น

1.9 พระราชบัญญัติภาษีป้าย พ.ศ. 2510 และแก้ไขฉบับเพิ่มเติมโดยสถานที่จัดงานนิทรรศการจะมีป้ายชื่อย่อ เครื่องหมาย หรือป้ายโฆษณาต่าง ๆ ติดตั้งอยู่ทั้งภายนอกและภายในอาคาร ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่จะต้องเสียภาษีป้าย

1.10 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมโดยสถานที่จัดงานนิทรรศการเป็นสถานที่ให้บริการพื้นที่เพื่อจัดงานนิทรรศการ ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมดังกล่าวจะต้องยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

2. เกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรของผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุน: เงื่อนไขให้การส่งเสริมการลงทุนในกิจการศูนย์ประชุมนานาชาติ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2546)

กรณีการสร้างโครงการ หรือกิจการเพื่อการสนับสนุนการท่องเที่ยว เช่น

2.1 กิจการหอประชุมขนาดใหญ่

1) ต้องมีพื้นที่ส่วนที่ใช้เพื่อการประชุมไม่น้อยกว่า 4,000 ตารางเมตร โดยให้ห้องประชุมขนาดใหญ่ที่สุดต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 3,000 ตารางเมตร

2) ต้องมีเครื่องมือและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับโครงการ

3) แบบแปลนแผนผังต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

2.2 กิจการศูนย์แสดงสินค้านานาชาติ

1) ต้องมีที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ไร่ โดยเป็นพื้นที่แสดงสินค้าภายในอาคารไม่น้อยกว่า 25,000 ตารางเมตร

2) ต้องมีห้องสำหรับเจรจาทุกห้องแสดงสินค้า

2.3 กิจการโรงแรม

1) โครงการที่ตั้งในเขต 1 หรือ 2 รวมทั้งอำเภอขนาดใหญ่และอำเภอเมืองเชียงใหม่ ให้ได้รับสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับภาษีเท่านั้น

2) โครงการที่ตั้งในเขต 3 (ไม่รวมตามข้อ 1 และ 3) ให้ได้รับการยกเว้นภาษีอากรขาเข้าเครื่องจักรและสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับอากรเท่านั้น

3) โครงการที่ตั้งในจังหวัด กาฬสินธุ์ นครพนม นราธิวาส น่าน บุรีรัมย์ ปัตตานี พะเยาแพร่ มหาสารคาม ยโสธร ยะลา ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สตูล สุรินทร์ หนองบัวลำภู อำนาจเจริญ ให้ได้รับสิทธิประโยชน์เข้าต้นต้องมีจำนวนห้องพักไม่ต่ำกว่า 100 ห้อง

3. ธุรกิจศูนย์ประชุมตามข้อผูกพันภายใต้กรอบของ GATS APEC และ ASEAN (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2546)

ประเทศไทยไม่ได้เสนอรายการศูนย์ประชุม (convention center) ไว้ในรายการข้อผูกพันในกรอบของ GATS (General Agreement on Trade in Services) และ APEC (Asia - Pacific Economic Cooperation) เพียงแต่กำหนดกรอบไว้กว้าง ๆ ในแผนปฏิบัติการเปิดเสรีทางการค้าว่าจะเปิดเสรีในธุรกิจที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว ซึ่งรวมถึงธุรกิจการประชุมด้วย แต่ไม่ได้ผูกพันในรายละเอียดในส่วนที่เกี่ยวกับวิธีการเปิดเสรี แต่ในขณะที่กรอบของ ASEAN (Association of Southeast Asian Nations) ไทยได้เสนอข้อผูกพันการเปิดเสรีของธุรกิจการประชุมที่ชัดเจนมากขึ้นมากกว่ากรอบของ GATS และ APEC ซึ่งข้อผูกพันทั้ง 3 ระดับ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2546) มีดังนี้

3.1 ภายใต้กรอบของ GATS ประเทศต่างๆที่สำคัญในธุรกิจศูนย์ประชุม จำนวน 12 ประเทศ คือ สหรัฐอเมริกา แคนาดา ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ ญี่ปุ่น มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย บรูไน จีน เกาหลีใต้ และฮ่องกง พบว่าประเทศฟิลิปปินส์เพียงประเทศเดียวที่เสนอรายการผู้จัดการประชุม (professional congress organizer: PCO) ไว้ในตารางข้อผูกพันการค้าเสรี โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1) ฟิลิปปินส์ไม่ผูกพันการเปิดเสรีในรูปแบบการค้า cross – border and Supply ทั้งในส่วนที่เข้าสู่ตลาดและการปฏิบัติเยี่ยงคนในชาติในธุรกิจผู้จัดประชุมในประเทศ

2) อนุญาตให้บุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศ สามารถเดินทางไปประกอบธุรกิจจัดประชุมในประเทศสมาชิกได้อย่างเสรี โดยจะให้การปฏิบัติในลักษณะดังกล่าวต่อชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในประเทศเสมอด้วย

3) เสนอข้อผูกพันการเปิดเสรีแบบมีเงื่อนไขในรูปแบบการค้า ซึ่งหมายถึงการอนุญาตให้ชาวต่างชาติเข้ามาจัดตั้งธุรกิจผู้จัดการประชุมในประเทศฟิลิปปินส์และขายบริการได้ โดยกำหนดสัดส่วนหุ้นสูงสุดที่คนต่างด้าวสามารถถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 40 และจะให้การปฏิบัติต่อคนต่างชาติเสมอด้วยคนสัญชาติฟิลิปปินส์ (commercial presence)

4) เสนอข้อผูกพันการเปิดเสรีในรูปแบบการค้าแบบ presence of natural persons อย่างไม่มีข้อจำกัด คือ อนุญาตให้แรงงานต่างชาติที่เป็นบุคคลธรรมดาของประเทศสมาชิกเข้ามาประกอบอาชีพได้อย่างเสรี และได้รับการปฏิบัติเยี่ยงคนฟิลิปปินส์

3.2 กรอบของ APEC ภายใต้กรอบนั้น เป็นการเปิดเสรีแบบสมัครใจ (unilateral linearization) และมีประเทศไทยเพียงประเทศเดียวที่เสนอแผนปฏิบัติการเปิดเสรีที่เกี่ยวกับธุรกิจการประชุม ส่วนประเทศฟิลิปปินส์มิได้เสนอเพิ่มเติม ข้อเสนอแผนปฏิบัติการการเปิดเสรี คือ

1) ปี 1997 – 2000 เปิดเสรีธุรกิจที่สัมพันธ์กับการท่องเที่ยว ได้แก่ สวนสนุก อุทยาน พิพิธภัณฑ์ การอำนวยความสะดวก การประชุม งานแสดง ที่จอดรถสำหรับนักท่องเที่ยว

2) ปี 2001 – 2010 พิจารณาอนุญาตให้ต่างชาติถือหุ้นได้มากกว่าร้อยละ 49 ในธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งต้องมีวงเงินการลงทุนไม่น้อยกว่า 1,000 ล้านบาท

3) ปี 2011 – 2020 ทบทวนการเปิดเสรีธุรกิจการท่องเที่ยวเกี่ยวกับการลงทุน ที่มากกว่า 1,000 ล้านบาท ด้วยการผ่อนเงื่อนไขสัดส่วนผู้ถือหุ้นของต่างชาติลง

3.3 กรอบของ ASEAN ข้อเสนอของไทยที่มีต่อการค้าเสรี ASEAN ในสาขาธุรกิจการประชุม มีความชัดเจนมากกว่ากรอบของ GATS และ APEC คือ

1) กำหนดขอบเขตของธุรกิจศูนย์ประชุม (convention center) จะต้องเป็น ศูนย์ประชุมที่สามารถจุคนได้มากกว่า 2,000 คน มีห้องโถงจัดนิทรรศการ ห้องประชุมย่อย ห้องประชุมใหญ่ มีที่นั่งมากกว่า 2,000 ที่นั่ง มีศูนย์จัดเลี้ยงและศูนย์ธุรกิจที่พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆครบครัน จัดหาที่จอดรถ ร้านค้า ร้านอาหาร ที่เพียงพอสำหรับผู้จัดนิทรรศการ ผู้จัดร่วมประชุม ผู้ร่วมการประชุม และผู้ร่วมงาน

2) ไทยไม่ได้เสนอข้อผูกพันการค้าเสรีในรูปแบบการค้าระหว่างประเทศแบบ cross – border and supply เนื่องจากไทยยังไม่เปิดตลาดให้คนในประเทศไทยสำรองบริการศูนย์ประชุมของประเทศสมาชิกโดยตรงผ่านเครื่องมือสื่อสารทุกประเทศได้อย่างเสรี

3) ไทยเสนอข้อผูกพันแบบ consumption abroad อย่างไม่มีเงื่อนไข หมายถึง อนุญาตให้บุคคลผู้มีถิ่นที่อยู่ในประเทศตนเองเดินทางออกนอกประเทศเพื่อไปใช้ศูนย์ประชุมที่ประเทศอื่นได้อย่างเสรี

4) ไทยเสนอข้อผูกพันแบบมีข้อจำกัดให้คนในประเทศสมาชิกเข้าประกอบธุรกิจศูนย์ประชุมในลักษณะของ commercial presence ได้โดยตรง โดยกำหนดสัดส่วนหุ้นสูงสุดที่คนต่างด้าวถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 49 และให้การปฏิบัติต่อนิติบุคคลของประเทศสมาชิกที่เข้าจัดศูนย์ประชุมเยี่ยงคนในชาติ

5) ไทยเสนอข้อผูกพันทางการค้าเสรีในรูปแบบ presence of natural persons แบบมีเงื่อนไขในการอนุญาตให้ชาวต่างชาติที่เป็นบุคคลธรรมดาเข้ามาทำงานในธุรกิจศูนย์ประชุมในระดับต่างๆ โดยกำหนดเป็นไปตามกฎหมายภายในประเทศที่ในการอนุญาตสำหรับเข้ามาของบุคคลบางประเทศเท่านั้น

ภายใต้กรอบของ ASEAN มีประเทศมาเลเซียประเทศเดียวที่มีข้อเสนอผูกพันการเปิดเสรีศูนย์ประชุม ซึ่งมีข้อแตกต่างกับประเทศไทย คือ

1) ขนาดของห้องประชุม มีความจุไม่น้อยกว่า 3,000 คน

2) มาเลเซียไม่ได้เสนอข้อผูกพันแบบ consumption abroad หมายถึงไม่อนุญาตให้บุคคลผู้มีถิ่นที่อยู่ในประเทศตนเดินทางออกนอกประเทศเพื่อไปใช้ศูนย์ประชุมที่ประเทศอื่นได้อย่างเสรี

3) มาเลเซียเสนอข้อผูกพันแบบมีข้อจำกัดให้คนในประเทศสมาชิกเข้าประกอบธุรกิจศูนย์ประชุมในลักษณะของ commercial presence ได้โดยตรง โดยกำหนดสัดส่วนหุ้นสูงสุดที่คนต่างด้าวถือครองได้ไม่เกินร้อยละ 30 และให้การปฏิบัติต่อนิติบุคคลของประเทศสมาชิกที่เข้าจัดตั้งศูนย์ประชุมเยี่ยงคนในชาติ

4) มาเลเซียไม่ได้เสนอข้อผูกพันทางการค้าเสรีในรูปแบบของ presence of natural persons หมายถึง ไม่อนุญาตให้แรงงานต่างชาติที่เป็นบุคคลธรรมดาเข้ามาประกอบอาชีพศูนย์ประชุมได้อย่างเสรี

ภายใต้การแข่งขันเสรีทางการค้าที่ประเทศไทยต้องปฏิบัติตามกรอบของ GATS กรอบของ APEC และกรอบของ ASEAN จะเห็นได้ว่า ประเทศไทยค่อนข้างเปิดกว้างธุรกิจศูนย์ประชุมนานาชาติ และเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติเข้าร่วมลงทุน และเปิดให้แรงงานในระดับผู้บริหารหรือผู้เชี่ยวชาญเข้ามาในประเทศ

4. การส่งเสริมศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติของรัฐบาล

ปัจจุบันได้มีหน่วยงานของรัฐบาลหลายหน่วยงานที่มีบทบาทในการส่งเสริมและสนับสนุนการประชุมนานาชาติ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2546.) ได้แก่

4.1 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ได้จัดตั้งกองทุนส่งเสริมการประชุมนานาชาติ ขึ้นมาเพื่อรับผิดชอบงานในด้านนี้โดยเฉพาะ และยังเป็นหน่วยงานที่จัดหางบประมาณสมทบ (counterpart fund) ในส่วนของกองทุนส่งเสริมการจัดประชุมนานาชาติ (convention promotion fund) นอกจากนี้ ขณะนี้การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ยังว่าจ้างสำนักบริการธุรกิจ และที่ปรึกษา

สถาบันทรัพย์สินทางปัญญา แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยดำเนินการศึกษาเพื่อจัดตั้งองค์กรบริหารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ

4.2 สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ให้การส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องในรูปแบบให้การส่งเสริมที่ 7.4 ประกอบด้วย

- 1) รูปแบบที่ 7.4.1 กิจการหอประชุมขนาดใหญ่
- 2) รูปแบบที่ 7.4.2 กิจการศูนย์แสดงสินค้านานาชาติ
- 3) รูปแบบที่ 7.4.3 กิจการโรงแรม

โดยมีการให้สิทธิประโยชน์ทั้งในด้านที่มีภาษีอากร ได้แก่ การอนุญาตให้นำผู้เชี่ยวชาญต่างประเทศมาปฏิบัติงานในโครงการที่ได้รับการส่งเสริมและการอนุญาตให้ถือครองที่ดินและสิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร ได้แก่ การยกเว้น หรือลดหย่อนอากรขาเข้าเครื่องจักร การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

4.3 กรมธนารักษ์ ก่อสร้างศูนย์ประชุมสิริกิติ์ ขณะนี้ให้เอกชนเข้ามาบริหาร โดยมีโครงการก่อสร้างศูนย์ประชุมเพื่อให้สามารถบริการได้ครบวงจร

4.4 กรมศุลกากร ตามกฎหมายพิกัดศุลกากรมีการยกเว้นอากรขาเข้าที่เกี่ยวข้องกับการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ คือ ตามภาคที่ 4 รูปแบบที่ 3 (จ) คือ ยกเว้นอากรขาเข้าให้ของที่นำเข้ามาเป็นการชั่วคราว โดยมุ่งหมายจะแสดงสินค้าในงานสาธารณะที่เปิดให้ประชาชนเข้าดูได้ทั่วไป ถ้านำเข้ามาพร้อมกับตนหรือนำเข้ามาเป็นการชั่วคราวและส่งกลับออกไปภายในเวลาไม่เกินหกเดือนนับตั้งแต่วันที่เข้ามา ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้า และตามภาคที่ 4 รูปแบบที่ 17 ของที่พิสูจน์ให้เป็นที่น่าพอใจของอธิบดีกรมศุลกากรมอบหมายว่าเป็นของที่นำจำเป็นต้องนำเข้ามาเพื่อใช้ในการประชุมระหว่างประเทศและมีปริมาณพอสมควรแก่การนั้น ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้า อนึ่ง ของที่ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าตามภาคที่ 4 ข้างต้นนั้น จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามประมวลรัษฎากรด้วย

4.5 บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) จัดตั้งกองกิจสัมพันธธุรกิจการเดินทางเพื่อส่งเสริมการขายในส่วนของการประชุมนานาชาติ และทำตลาดในส่วนของแต่ละประเทศหน่วยงานนี้จะช่วยเหลือภาคเอกชนด้วยการให้ตัวโดยสารในราคาพิเศษ หรือไม่คิดมูลค่า

4.6 กระทรวงพาณิชย์ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ กระทรวงอุตสาหกรรมและกระทรวงการคลัง ได้ประชุมพิจารณาหลักการเสริมสร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจของประเทศ โดยเล็งเห็นว่าประเทศไทยได้พัฒนาจนเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ใหญ่ในเอเชีย อีกทั้งกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางการบินแห่งหนึ่งในภูมิภาคนี้ จึงเป็นเรื่องเหมาะสมยิ่งที่จะกำหนดเป็นนโยบายให้

ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติที่สำคัญในภูมิภาค ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มรายได้ที่เป็นเงินต่างประเทศเข้าประเทศอีกหนทางหนึ่ง และได้มีการมอบหมายให้กระทรวงการคลังรับผิดชอบโครงการนี้ กระทรวงการคลังจึงแต่งตั้งคณะทำงานเร่งรัดและส่งเสริมประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ (ครปส.) ขึ้น

4.7 หน่วยงานอื่น ๆ

1) สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง ให้การอำนวยความสะดวกเมื่อได้รับการร้องขอในการเปิดช่องตรวจคนเข้าเมืองเฉพาะ หรือเปิดช่องตรวจเพิ่มเติม ในกรณีที่มีคณะกรรมการประชุมเดินทางมาถึงท่าอากาศยาน

2) การทำอากาศยานแห่งประเทศไทย อนุญาตให้ใช้พื้นที่บริเวณรับกระเป๋าดินทางในการต้อนรับผู้เข้าร่วมการประชุม

2.4.3 รูปแบบการลงทุนและการบริหารศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติในประเทศไทย

การลงทุนศูนย์การประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ สามารถดำเนินการได้หลายรูปแบบภายใต้แนวทางการเพิ่มบทบาทภาคเอกชนในการลงทุนและดำเนินการในกิจการของรัฐให้มากขึ้น ซึ่งรูปแบบการลงทุนตามแนวทางของกระทรวงการคลังมี 8 รูปแบบ (การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, 2546.) ดังนี้

1. รูปแบบที่ 1 การทำสัญญาจ้างเอกชนให้บริหารงาน (contract-out) การดำเนินการในรูปแบบนี้จะกำหนดระยะเวลาที่เอกชนสามารถดำเนินการและจ่ายค่าจ้างตามผลงานหรือเหมาจ่ายเพื่อให้เอกชนทำหน้าที่บริหารงานขณะที่รัฐยังเป็นเจ้าของทรัพย์สิน อีกทั้งยังมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายบริหารและรับภาระด้านการลงทุน โดยรัฐจะเลือกจ้างเหมาบริการที่มีราคาต่ำที่สุด รูปแบบนี้ถือเป็นการสร้างประสิทธิภาพให้กับรัฐ ลดค่าใช้จ่ายผูกพันในการจ้างลูกจ้างประจำ ลดการขยายตัวของข้าราชการหรือพนักงานของราชการและการเพิ่มขึ้นของข้าราชการหรือพนักงานของรัฐ โดยสัญญาจ้างในรูปแบบนี้แบ่งออกได้เป็น 2 วิธี

1.1 วิธีที่ 1 การทำสัญญาจ้างเอกชนมาบริหารงานเฉพาะกิจกรรม (contract-out) ให้กิจกรรมที่ไม่มีความสลับซับซ้อน เช่น การจ้างเอกชนให้มาทำความสะอาด การจ้างเอกชนให้เข้ามาในงานการซ่อมบำรุง และการทำอากาศยานฯ ได้ให้มีการจัดระบบการเดินรถรับจ้างโดยให้เอกชนเข้ามาดำเนินการ

1.2 วิธีที่ 2 การทำสัญญาจ้างเอกชนให้มาบริหารงาน (management contract) โดยที่รัฐวิสาหกิจจะดำเนินการจ้างเอกชนมาเป็นผู้บริหารและรัฐวิสาหกิจจะทำหน้าที่ในการเป็นผู้

ควบคุมดูแลการบริหาร โดยวิธีการนี้จะดำเนินการคัดเลือกและให้เป็นไปตามระเบียบการจัดซื้อจัดจ้างของแต่ละรัฐวิสาหกิจ ซึ่งจะคล้ายกันกับระบบราชการคือ เป็นการให้เอกชนเข้ามายื่นเสนอราคาและดำเนินการคัดเลือก ตัวอย่างในรูปแบบนี้ เช่น การท่องเที่ยวฯ ได้มีการจัดตั้งบริษัทในเครือ คือ ดาวันทาวน์ ดิวตี้ฟรี ช้อปปี้ จำกัด ซึ่งจะมีการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) เป็นผู้ควบคุมการบริหารงานและจ้างผู้บริหารร้านค้าปลอดอากรมีอาซิฟเข้ามาดำเนินการบริหารงานในร้าน เป็นต้น

2. รูปแบบที่ 2 การทำสัญญาให้เอกชนเข้าดำเนินการ (lease contract) การทำสัญญาให้เอกชนเข้าดำเนินการโดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาประมาณ 5 - 20 ปี โดยเอกชนเป็นผู้เข้าดำเนินการของรัฐในโครงการและจ่ายเงินให้รัฐบาลตามสัดส่วนที่ทำสัญญาระหว่างกัน โดยรัฐยังคงเป็นเจ้าของทรัพย์สินและกำหนดอัตราค่าบริการและค่าตอบแทน การลงทุนและกำหนดบทบาทสำหรับเอกชน ส่วนเอกชนมีหน้าที่ด้านการจัดการดำเนินงานและการลงทุน ดังนั้นรายได้และกำไรของเอกชนขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพการบริหารงานทางการตลาดของเอกชนเอง การให้เอกชนเข้าดำเนินการในกิจการของรัฐนั้น มีการดำเนินงานไปแล้วหลายโครงการ เช่น

1) โครงการให้เอกชนเช่าลงทุนพัฒนาและประกอบการทำเทียบเรือตู้สินค้า ท่าเทียบเรือ B5 ท่าเรือแหลมฉบังของการท่าเรือแห่งประเทศไทย

2) โครงการให้เอกชนเช่าโรงงานผลิตน้ำส้มสายชูและอาหารกระป๋องขององค์การผลิตอาหารสำเร็จรูป (อสร.)

3. รูปแบบที่ 3 การให้สัมปทานภาคเอกชน (concession) เป็นการดำเนินการที่รัฐให้สิทธิเอกชนเป็นผู้รับผิดชอบด้านการลงทุน การจัดการและการปฏิบัติงานในทรัพย์สินที่รัฐให้สัมปทานเต็มที่ เมื่อหมดอายุสัมปทานต้องโอนทรัพย์สินเหล่านั้นโอนกลับเป็นทรัพย์สินของรัฐทันที แต่เอกชนยังคงได้รับสิทธิในการบริหารโครงการนั้นต่อไปโดยจะมีการกำหนดระยะเวลาประมาณ 20-30 ปี ทั้งนี้ ถ้าเอกชนจะได้รับค่าตอบแทนการให้บริการจากประชาชนผู้ให้บริการโดยตรงขณะที่รัฐจะเก็บค่าสิทธิหรือส่วนแบ่งตามที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาสัมปทาน ซึ่งหากคุณภาพการบริการไม่ดีหรือไม่เป็นตามที่ตกลงกันไว้ รัฐมีสิทธิยกเลิกสัญญาได้ รูปแบบการสัมปทานนี้รวมถึงวิธีการ บีโอไอที (build – operate – own –transfer: BOOT) บีโอที (build - operate –transfer: BOT) บีทีโอ (build-transfer – operate: BTO) ตัวอย่างจากรูปแบบเช่นนี้ เช่น

1) การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ให้เอกชนมาลงทุนในโครงการทางด่วนขั้นที่ 2 ในรูปแบบของ (BTO)

2) การทางรถไฟแห่งประเทศไทย ให้สัมปทานเอกชนในการก่อสร้างทางรถไฟยกระดับ (ไฮปเวลล์)

3) องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ ให้สัมปทานภาคเอกชนเดินรถร่วมในบางเส้นทาง

4) องค์การโทรศัพท์ ฯ ให้สัมปทานภาคเอกชนในการดำเนินการขยายบริการเครือข่ายโทรศัพท์ 3 ล้านเลขหมาย และการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่

อนึ่ง ในการดำเนินการเพิมบทบาทภาคเอกชนโดยรูปแบบการให้เข้าดำเนินการ และการให้สัมปทานภาคเอกชนนั้น หากมูลค่าของโครงการที่จะดำเนินการนั้นมีมูลค่าเกิน 1,000 ล้านบาทขึ้นไป รัฐวิสาหกิจนั้นต้องดำเนินการตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ซึ่ง สามารถสรุปได้ดังนี้

การเสนอโครงการในกรณีที่โครงการมีมูลค่า 1,000 - 5,000 ล้านบาท หน่วยงานเจ้าของโครงการจะต้องเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการตามประเด็นต่าง ๆ ตามประเด็นที่สภาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) กำหนด ส่วนโครงการที่มีมูลค่าเกินกว่า 5,000 ล้านบาท จะต้องจ้างที่ปรึกษาอิสระที่มีคุณสมบัติตามที่กระทรวงการคลังกำหนด ให้คำปรึกษาก่อนที่จะจัดทำผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการเสนอมาที่สภาพัฒน์ ฯ หรือกระทรวงการคลังแล้วแต่กรณี เพื่อให้ความเห็นและเสนอคณะรัฐมนตรีให้อนุมัติในหลักการ

การดำเนินโครงการ เมื่อคณะรัฐมนตรีได้อนุมัติในหลักการแล้วจะต้องมีการแต่งตั้งคณะกรรมการ ตามมาตรา 13 ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานฯ พ.ศ. 2535 เพื่อดำเนินการร่างประกาศเชิญชวนเอกชน หรือร่างที่โออาร์ (term - of - reference: TOR) ซึ่งต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงการคลัง พ.ศ. 2535 ในกรณีที่โครงการมีมูลค่าเกินกว่า 5,000 ล้านบาท หน่วยงานเจ้าของโครงการจะต้องมีการจ้างที่ปรึกษาอิสระช่วยร่างที่โออาร์และเสนอความเห็นในการคัดเลือกเอกชน นอกจากนี้คณะกรรมการจะต้องดำเนินการคัดเลือกภาคเอกชนโดยการเปิดประมูลทั่วไปเมื่อคัดเลือกแล้วจะต้องเสนอคณะรัฐมนตรีให้พิจารณาอนุมัติพร้อมทั้งดำเนินการร่างสัญญาแล้วให้สำนักอัยการสูงสุดตรวจร่างสัญญา

การกำกับดูแลติดตามผล หลังคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติและมีการลงนามในสัญญาให้เอกชนเข้าดำเนินการหรือรับสัมปทานในโครงการแล้ว จะต้องมีการคณะกรรมการระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในโครงการและเอกชนที่ได้รับสิทธิในการเข้าโครงการ ซึ่งมีหน้าที่ติดตาม กำกับ ดูแลการดำเนินงานของเอกชน ให้ดำเนินการตามสัญญาที่ลงนามไว้ตลอดเวลาที่ได้รับสิทธิ

4. รูปแบบที่ 4 การกระจายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ (divestiture) แบ่งเป็น 2 วิธีการ ได้แก่

4.1 วิธีที่ 1 ลดสัดส่วนการถือหุ้นภาครัฐบางส่วนลงแต่ไม่เกินร้อยละ 50 วิธีการนี้เป็นการนำหุ้นเพิ่มทุน หรือแบ่งขายหุ้นสามัญบางส่วนของรัฐวิสาหกิจออกขายในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งมีผลทำให้กิจการของรัฐวิสาหกิจนั้นยังคงสภาพเป็นรัฐวิสาหกิจอยู่ ตัวอย่างเช่น กระทรวงการคลังนำหุ้นของบริษัทการบินไทย จำกัด จำนวน 1.177 ล้านหุ้น ออกขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีผลให้รัฐถือหุ้นในบริษัท ฯ ลดลง เหลือร้อยละ 92.86

4.2 วิธีที่ 2 การลดสัดส่วนของผู้ถือหุ้นภาครัฐลงเกินร้อยละ 51 มีผลให้พ้นสภาพการเป็นรัฐวิสาหกิจ เช่น บริษัททิพย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) ได้กระจายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ฯ และลดสัดส่วนการถือหุ้นของกระทรวงการคลังต่ำกว่า ร้อยละ 50 มีผลให้พ้นสภาพการเป็นรัฐวิสาหกิจ

อย่างไรก็ตามการดำเนินการตามวิธีที่ 1 และวิธีที่ 2 นี้ กิจการรัฐวิสาหกิจจะต้องมีสถานะเป็นบริษัทจำกัดก่อนจึงจะดำเนินการได้ แต่โดยที่รัฐวิสาหกิจส่วนใหญ่ในปัจจุบันประมาณ มีสถานะภาพเป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งโดยกฎหมายเฉพาะมิได้เป็นบริษัทจำกัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้นหากจะนำหุ้นของรัฐวิสาหกิจเข้าไปซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะต้องมีการแก้ไขกฎหมายจัดตั้งของรัฐวิสาหกิจ เพื่อแปลงสภาพรัฐวิสาหกิจนั้นให้เป็นบริษัท จำกัดก่อน ดังนั้นการดำเนินการวิธีนี้ต้องอาศัย พ.ร.บ. ทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542 เพื่อใช้เป็นกฎหมายแม่บทที่จะแปลงสภาพรัฐวิสาหกิจที่มีความพร้อมเข้าตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัท จำกัด แทนที่จะต้องดำเนินการแก้ไขกฎหมายจัดตั้งรัฐวิสาหกิจเป็นแห่ง ๆ ไป

4.3 วิธีที่ 3 การจัดตั้งบริษัทย่อยหรือบริษัทลูกของรัฐวิสาหกิจ เพื่อดำเนินกิจกรรม แทน (subsidiary company) วิธีนี้เป็นรูปแบบซึ่งทางรัฐวิสาหกิจจะต้องตั้งบริษัทย่อยขึ้นใหม่เพื่อดำเนินงานแทน แล้วดำเนินการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย หรือกระจายหุ้นเดิมด้วยการนำเข้าสู่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ฯ ในสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 51 โดยที่บริษัทย่อยนี้จะมีการดำเนินงานในรูปแบบเอกชนเต็มที่ภายหลังจากการเข้าสู่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่น กรณี การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ตั้งบริษัทผลิตไฟฟ้า (EGCO) ขึ้น โดยถือหุ้น 100% แล้วกระจายหุ้น 51% เข้าตลาดหลักทรัพย์ ฯ เป็นต้น

5. รูปแบบที่ 5 การร่วมลงทุนกับภาคเอกชน (joint - venture) แบ่งออกเป็นวิธีการต่าง ๆ ดังนี้

5.1 วิธีที่ 1 รัฐวิสาหกิจร่วมลงทุนกับภาคเอกชน โดยจะมีการจัดตั้งบริษัทขึ้นดำเนินการในบางกิจกรรมที่เคยทำอยู่และบริษัทเอกชนจะเป็นผู้บริหารในกิจการนั้น วิธีการนี้จะเป็นวิธีการที่รัฐวิสาหกิจสามารถลดการก่อกวนนี้ และยังสามารถจะได้ประโยชน์จากทางด้านเทคโนโลยี การตลาด การจัดการมาจากภาคเอกชน วิธีนี้บริษัทที่สร้างขึ้นใหม่จะตั้งให้พ้นจากการเป็นรัฐวิสาหกิจ เพื่อให้มีความคล่องตัวในการบริหารงานไม่ติดอยู่ในกฎระเบียบของทางราชการ ตัวอย่างในรูปแบบนี้ ได้แก่

1) องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ ร่วมลงทุนร้อยละ 20 กับเอกชน เพื่อเดินรถปรับอากาศขนาดเล็ก

2) บริษัทการบินไทย จำกัด ร่วมลงทุนร้อยละ 30 กับเอกชนเพื่อจัดตั้งบริษัท

5.2 วิธีที่ 2 รัฐวิสาหกิจประเมินทรัพย์สินของตนแล้วนำไปลงทุนกับภาคเอกชน ซึ่งกิจการในรูปแบบนี้จะมีเหตุผลว่าเป็นกิจการที่ภาคเอกชนทำได้ดีอยู่แล้วหรือมีการแข่งขันสูง และหลังจากนั้นการถือหุ้นของภาครัฐจะไม่เกินร้อยละ 49 โดยจะมีผลทำให้ประสิทธิภาพการเป็นรัฐวิสาหกิจและสามารถดำเนินการในขอบเขตต่าง ๆ ให้มีความรวดเร็วมีประสิทธิภาพ และในบางครั้งกิจกรรมร่วมทุนใหม่อาจเป็นกิจการอื่นที่มีเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจเดิมของรัฐวิสาหกิจ ซึ่งกระทรวงเจ้าสังกัดสามารถจะนำเรื่องการเข้าร่วมลงทุนกับภาคเอกชนเสนอเข้าคณะรัฐมนตรีเพื่อขออนุมัติในเรื่องดังกล่าว และวิธีการดำเนินการของรูปแบบนี้จะต้องดำเนินการตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจำหน่ายกิจการหรือหุ้นที่ส่วน ราชการหรือรัฐวิสาหกิจเป็นเจ้าของ พ.ศ. 2504 โดยจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการ ฯ ขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณาหาวิธีจำหน่าย และการกำหนดราคาที่จะขายเพื่อให้รัฐได้ประโยชน์สูงสุด ตัวอย่างในรูปแบบนี้ เช่น 1) กรณีของโรงไฟ มีการประเมินราคาทรัพย์สินแล้วนำไปร่วมลงทุนกับเอกชนเพื่อทำโรงพิมพ์ สิ่งพิมพ์มีค่าขนาดกลาง 2) กรณีขององค์การเบตเตอร์ จะมีการประเมินราคาทรัพย์สินแล้วนำไปร่วมลงทุนกับภาคเอกชน เพื่อจัดทำโรงงานเบตเตอร์ที่ทันสมัยในอนาคตอันใกล้

6. รูปแบบที่ 6 การให้เอกชนลงทุนดำเนินการแต่รัฐรับซื้อผลผลิต หรือวิธีการบีโอโอ (build – own – operate: BOO) โดยเปิดโอกาสให้เอกชนประมูลแข่งขันเพื่อดำเนินกิจกรรมของรัฐวิสาหกิจ ซึ่งรูปแบบนี้ รัฐจะเป็นสนับสนุนให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนในกิจกรรมนั้นโดยรัฐจะไม่ดำเนินการกิจกรรมนั้นเพื่อลดภาระ การลงทุนของรัฐและเอกชนเมื่อดำเนินการแล้ว รัฐจะเป็นผู้รับซื้อผลผลิตจากภาคเอกชนนั้น เช่น กรณีการไฟฟ้าฝ่ายผลิต ฯ ให้เอกชนดำเนินการก่อสร้างโรงไฟฟ้าใหม่ในรูปแบบของไอพีพี (Independent Power Producer: IPP) แล้วขายไฟฟ้าที่ผลิตได้ให้การไฟฟ้า ฯ ต่อไป

7. รูปแบบที่ 7 การจำหน่ายจ่ายโอนและยุบเลิกกิจการ (trade sale and liquidation) กิจการของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจที่หมดความจำเป็นในการดำเนินการและภาคเอกชนสามารถดำเนินการได้ดีกว่า รัฐจะเลือกวิธีการยุบเลิกจำหน่ายจ่ายโอนกิจการในการเพิ่มบทบาทภาคเอกชน ซึ่งรัฐโดยคณะรัฐมนตรีจะมีมติให้ยุบเลิกกิจการรัฐวิสาหกิจ ซึ่งจะจำหน่ายจ่ายโอนกิจการได้หลังจากที่ได้ดำเนินการชำระบัญชี เพื่อให้ภาคเอกชนมาซื้อกิจการนั้นแล้วทำการยุบเลิกรัฐวิสาหกิจนั้น การยุบเลิกกิจการและการจำหน่ายจ่ายโอนกิจการของรัฐวิสาหกิจจะต้องพิจารณาถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ก็คือระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจำหน่ายกิจการหรือหุ้นที่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจเป็นเจ้าของ พ.ศ. 2504 ซึ่งครอบคลุมถึงการจำหน่ายกิจการหรือหุ้นของส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีมูลค่าตามงบดุลเกินห้าแสนบาท หรือไม่เกินห้าแสนบาท แต่การจำหน่ายเป็นเหตุให้พ้นสภาพการเป็นรัฐวิสาหกิจหรือกรณีอื่นที่กระทรวงเจ้าสังกัดเห็นว่าเป็นปัญหานโยบายต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบดังนี้ โดยต้องได้รับอนุมัติหลักการจากคณะรัฐมนตรี และตั้งคณะกรรมการขึ้นประกอบด้วย กระทรวงเจ้าสังกัด กระทรวงการคลัง สภาพัฒนาฯ สำนักงานตรวจเงินแผ่นดิน และสำนักงานประมาณ ทำหน้าที่ให้ความเห็นว่าเป็นวิธีการจำหน่ายราคาที่จำหน่าย หรือเรื่องอื่น ๆ ตามแต่กรณี ยกตัวอย่าง การยุบเลิกและจำหน่ายจ่ายโอนกิจการของรัฐวิสาหกิจ เช่นการยุบเลิกโรงงานกระสอบป่าน การจำหน่ายหุ้นทั้งหมดของบริษัทอุตสาหกรรมน้ำตาลชลบุรี จำกัด

การบริหารสถานที่ศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบดังนี้

1. การบริหารสถานที่ศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าของรัฐบาล

โดยทั่วไปแล้วภาครัฐมีหน้าที่บริการสาธารณะ หรือตอบสนองความต้องการแล้วแต่กรณีที่ได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาประเทศ จึงมีความกดดันน้อย หรือไม่มีความจำเป็นที่ต้องมุ่งเน้นการดำเนินกิจการค้าเพื่อกำไรหรือผลประโยชน์จากการบริหารสถานที่จัดงานนิทรรศการของรัฐบาล นอกจากจะเป็นการให้แก่บริการสาธารณะแล้ว ยังเป็นการสร้างงาน หรือก่อให้เกิดรายได้ของกิจการเอกชนในอีกรูปแบบหนึ่ง ซึ่งรายได้ของกิจการเอกชนดังกล่าวจะก่อให้เกิดเป็นรายได้ให้กับภาครัฐในรูปของภาษีต่าง ๆ เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น นโยบายการบริหารสถานที่จัดงานนิทรรศการของรัฐบาลจึงขึ้นอยู่กับนโยบายของภาครัฐที่ได้กำหนดไว้ หรือเป็นเป้าหมายของหน่วยงานรับผิดชอบเกี่ยวข้องด้วย เช่น เทศบาล เป็นต้น

การลงทุนก่อสร้างสถานที่จัดงานนิทรรศการขนาดใหญ่ของรัฐบาล มักจะใช้งบประมาณกลางเป็นจำนวนมากการบริหารงานของหน่วยงานที่รับผิดชอบ (หรือผู้ที่ได้รับสัมปทาน) จึงเป็นเพียงให้สามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่องและมีระดับมาตรฐานที่พอสมควร

โดยไม่ต้องพึ่งงบประมาณเพิ่มเติม ซึ่งเป็นอีกแนวทางหนึ่งที่จะลดภาระงบประมาณจากการเก็บภาษีราษฎร

2. การบริหารสถานที่จัดงานนิทรรศการของเอกชน สถานที่จัดงานนิทรรศการของเอกชนที่ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจโรงแรม จะต้องดำเนินการที่ก่อให้เกิดรายได้และผลกำไรจากการให้เช่าพื้นที่ (space rental) การให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม (food & beverage concessions) การจัดเลี้ยง (banquets) และการบริการอาหาร (catering functions) การให้บริการงานระบบ (utilities services) และในบางโอกาสจะหารายได้จากการจัดกิจกรรมและการบันเทิง (entertainment/ musical function)

นอกจากนี้ เพื่อความมั่นคงของการดำเนินกิจการ และเป็นการเสริมรายได้ให้กับสถานที่จัดงานนิทรรศการของเอกชน ในปัจจุบันได้จัดให้มีหน่วยงานบริหารงานนิทรรศการ (Professional Convention Organizer – PCO) เพื่อรับจัดงานประชุม สถานที่จัดงานนิทรรศการของเอกชนที่มีโรงแรม (กรณีประเทศไทย เช่น ศูนย์ประชุมบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ (BCC) มีโรงแรมโซฟิเทล เซ็นทรัล พลาซ่า (Sofitel Central Plaza) และศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม พัทยา (PEACH) มีโรงแรมรอยัล คลิฟ บีช รีสอร์ท (Royal Chiff Beach Resort) รายได้จากการให้บริการพื้นที่จัดงานนิทรรศการและการบริการและการบริการอาหารและเครื่องดื่ม จะถือว่าเป็นรายได้ของแผนก (หรือบริษัทในเครือ) ที่จะเพิ่มผลกำไรของธุรกิจ ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน ไม่ว่าจะเป็นบุคลากร การบริหารงาน หรือบริการอาหารและเครื่องดื่ม อาจจะใช้หรือโอนกำลังผู้บริหาร/ผู้ให้บริการจากการให้บริการโรงแรมส่วนกลาง นอกจากนี้ สำนักงานผู้ให้บริการยังสามารถเป็นส่วนหนึ่ง หรือเป็นหน่วยงานที่ควบคุมการเงิน การจัดการ ตลอดจนจัดสรรงบประมาณและบุคลากร เพื่อลดค่าใช้จ่ายหรือความจำเป็นของการจัดการที่ซ้ำซ้อน

2.5 การพัฒนาเมืองศูนย์กลางท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิตามแผนพัฒนาผังแม่บท

การพัฒนาเมืองศูนย์กลางท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิตามแผนพัฒนาผังแม่บท ได้อ้างอิงจากรายงานโครงการวางแผนผังการพัฒนาเมืองศูนย์กลางการบินสุวรรณภูมิ (Survannabhumhi Aerotropolis Development Plan) โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2546) ได้ทำการศึกษาพื้นที่รอบนอกระยะ 30 กิโลเมตรจากท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิในการวางแผนหลัก และศึกษาพื้นที่ซึ่งมีระยะประมาณ 10 กิโลเมตรรอบสนามบินรวมพื้นที่ 58,900 ไร่ เพื่อควบคุมการใช้ที่ดิน ได้แก่ พื้นที่ลาดกระบังตะวันตก

พื้นที่ 6,900 ไร่ ตะวันออกของสนามบิน พื้นที่ 37,000 ไร่ โดยมีการวางแผนพัฒนาพื้นที่ ใน 30 ปีข้างหน้าดังนี้

1) การพัฒนาพื้นที่พักอาศัย พื้นที่พักอาศัยสำหรับรองรับประชากร 350,000 คน บนพื้นที่ 12,200 ไร่

2) การพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรม ประกอบด้วย ศูนย์นิทรรศการชั้นดี ศูนย์การ อาคารสำนักงาน ศูนย์ติดต่อค้าขาย โรงแรม และอพาร์ทเมนต์ และอื่น ๆ รวมทั้งศูนย์บริการนักธุรกิจ นักท่องเที่ยวต่างชาติแบบครบวงจร บนพื้นที่ 2,200 ไร่

3) การพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่พัฒนาอุตสาหกรรมเบาและไร้มลพิษ ทางตะวันตกของสนามบิน ประมาณ 20,000 ไร่

นอกจากนี้ การพัฒนาเมืองศูนย์กลางท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิแบ่งเป็นช่วงการลงทุนเป็น 3 ช่วง ช่วงละ 10 ปี ดังนี้

- 1) ระยะที่ 0 ระยะก่อนใช้แผนผัง พ.ศ. 2547 – 2548
- 2) ระยะที่ 1 ระยะก่อนใช้แผนผัง พ.ศ. 2549 – 2558
- 3) ระยะที่ 2 ระยะก่อนใช้แผนผัง พ.ศ. 2559 – 2568
- 4) ระยะที่ 3 ระยะก่อนใช้แผนผัง พ.ศ. 2569 – 2578

และในการศึกษาพัฒนาเมืองศูนย์กลางท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิตามแผนพัฒนาผังแม่บท จะแบ่งหัวข้อการศึกษาหลัก 3 หัวข้อ ได้แก่

1. แผนผังการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาการวางแผนหลัก
2. แผนผังการใช้ที่ดินในพื้นที่ควบคุมการใช้ที่ดิน
3. การคมนาคมขนส่งระดับมหภาคและจุลภาค

2.5.1 แผนผังการใช้ที่ดินในพื้นที่ศึกษาการวางแผนหลัก

พื้นที่ศึกษาการวางแผนหลัก โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2546) กล่าวคือ พื้นที่รอบนอกระยะ 30 กิโลเมตรจากท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ แบ่งออกเป็น 2 พื้นที่ ได้แก่ ย่านที่พักอาศัย และย่านอุตสาหกรรม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ย่านที่พักอาศัย

ชุมชนการเมืองหลายแห่งที่อยู่ในพื้นที่ด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร มีความเหมาะสมที่ควรส่งเสริมให้ปรับตัวเองเป็น ศูนย์กลางรอง (sub center) ที่สมบูรณ์ในตัวเอง รองรับ

ประชากรที่จะเพิ่มขึ้นอย่างเป็นระบบ รวมทั้งพัฒนารูปแบบการจราจรใหม่ให้แก่ศูนย์กลางรองเหล่านี้ และชุมชนชานเมืองที่ควรส่งเสริมให้เป็นศูนย์กลางรองมี 6 แห่ง ประกอบด้วย ชุมชนหนองจอก ชุมชนมีนบุรี ชุมชนบางกะปิ-รามคำแหง ชุมชนบางนา - ศรีนครินทร์ ชุมชนบางพลี - เทพารักษ์ และชุมชนบางป่อ โดยมีข้อเสนอในการส่งเสริมให้ชุมชนทั้ง 6 แห่งเป็นศูนย์กลางรองดังนี้

- 1) ชุมชนหนองจอก เป็นพื้นที่ที่มีราคาต่ำ เหมาะสมกับการอาศัยแบบหนาแน่นน้อย ควรรักษาพื้นที่เพื่อประโยชน์ทางเกษตรกรรม และเป็นพื้นที่กันชน (buffer zone) เพื่อป้องกันการขยายตัวแบบไร้ระเบียบที่ไม่เหมาะสมในอนาคต
- 2) ชุมชนมีนบุรี ราคาที่ดินค่อนข้างต่ำเหมาะเป็นที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง มีความหนาแน่นน้อย - ปานกลาง ควรส่งเสริมให้มีระบบถนนสายรอง สายหลัก ย่านการค้า โรงเรียน เพื่อให้สามารถใช้ฐานเศรษฐกิจชุมชนเดิมได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) ชุมชนบางกะปิ - ห้วยหมาก สามารถรองรับการเพิ่มประชากรได้พอสมควร อยู่ในลักษณะชุมชนขนาดหนาแน่นปานกลาง โดยต้องมีการสร้างถนนเพิ่มเติม เดิมเป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยรามคำแหง สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ การเคหะแห่งชาติ และสนามกีฬาขนาดใหญ่
- 4) ชุมชนศรีนครินทร์ - บางนา - ตราด เป็นชุมชนที่ขยายตัวอย่างรวดเร็วในระยะ 20 ปีที่ผ่านมาหลังจากการตัดถนนศรีนครินทร์ ทำให้มีศูนย์การค้าขนาดใหญ่ตามแนวถนน เป็นที่ตั้งของมหาวิทยาลัยรามคำแหง ศูนย์ที่ 2 และสวนหลวง ร.9 มีพื้นที่เพียงพอที่จะรับประชากรความหนาแน่นปานกลาง - น้อย ควรเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกและพื้นที่ว่างให้เป็นแนวกันชนเกาะตามแนวถนนรอบนอก
- 5) ชุมชนบางพลี - เทพารักษ์ อยู่บริเวณกึ่งแก้วและเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมเดิม แต่ยังมีพื้นที่สำหรับการขยายตัวได้อีกมาก ราคาที่ดินห่างจากแนวถนนค่อนข้างต่ำ ในบริเวณวงแหวนรอบนอกช่วงล่าง กำลังก่อสร้างท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ต้องปรับปรุงอีกมากเพราะสามารถรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นได้ และควรส่งเสริมให้มีร้านค้า โรงเรียน โรงพยาบาล สวนสาธารณะ สนามกีฬา และควรกันพื้นที่ตามแนวถนนวงแหวนรอบนอกช่วงล่างที่กำลังก่อสร้างให้เป็นพื้นที่กันชน และที่พักผ่อนของชุมชนในอนาคต
- 6) ชุมชนบางป่อ - คลองด่าน เป็นพื้นที่เมืองใหม่บางพลีของการเคหะแห่งชาติ เหมาะสมในการรองรับประชากรระดับแรงงานทั่วไปที่มีรายได้ต่ำ พื้นที่เดิมประกอบไปด้วยกลุ่มโรงงานอุตสาหกรรม ยังไม่มีแหล่งงานใหม่ที่ชัดเจน ควรเสริมด้วยถนน บริการสาธารณูปโภค