

บทที่ 6

สรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาเรื่อง ปัจจัยในการเลือกที่ตั้งของผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรมขนาดกลางที่อยู่นอกนิคมอุตสาหกรรม : กรณีศึกษาเขตประกอบการอุตสาหกรรมแพดตอร์แลนด์วังน้อย มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความเข้าใจลักษณะของอุตสาหกรรมขนาดกลาง ซึ่งมีอยู่ค่อนข้างมาก และมักจะตั้งกันอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นปัญหาต่อภาครัฐในการที่จะต้องลงทุนทางด้านระบบสาธารณูปโภค ตลอดจนการควบคุมดูแล และปัญหาความเดือดร้อนรำคาญต่อชุมชนที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งภาครัฐได้พยายามหารูปแบบที่จะให้เกิดการรวมกลุ่มเพื่อประกอบการ เพื่อความสะดวกในการควบคุมดูแล การแก้ไขปัญหามลภาวะ การจัดระเบียบการใช้ที่ดิน โดยการพัฒนาพื้นที่ในรูปแบบของเขตประกอบการอุตสาหกรรมและการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูป เป็นรูปแบบหนึ่งซึ่งดำเนินการพัฒนาโดยภาคเอกชนที่มีการขยายตัวค่อนข้างรวดเร็ว ดังนั้นการเข้าใจลักษณะของประเภทอุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการในพื้นที่ ปัจจัยที่ทำให้ผู้ประกอบการเหล่านี้เข้ามาใช้พื้นที่ รูปแบบอาคาร การใช้พื้นที่ สาธารณูปโภคที่รองรับ ตลอดจนหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการพัฒนาพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรม จะนำไปสู่การเชื่อมโยงให้เห็นถึงข้อดีและข้อเสียที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาพื้นที่ในรูปแบบดังกล่าว ทั้งในแง่ของภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อเป็นแนวทางของรัฐในการวางแผนเพื่อให้เกิดการประกอบกิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่ที่เหมาะสมต่อไป

แนวทางการศึกษาใช้การสัมภาษณ์ตามแบบสอบถาม ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลทั่วไปของโรงงานอุตสาหกรรม และข้อมูลการเลือกที่ตั้งของกิจการอุตสาหกรรม โดยผู้ที่ให้สัมภาษณ์หรือตอบแบบสอบถามจะเป็นเจ้าของกิจการ หรือกรรมการบริษัทซึ่งเป็นผู้ที่มีบทบาทในการตัดสินใจเลือกที่ตั้งโรงงาน โดยจะให้เรียงลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ให้ความสำคัญกับการเลือกที่ตั้งโรงงาน

กลุ่มประชากรที่ใช้ในการวิจัย ได้จากโรงงานอุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด แต่เนื่องจากผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจจึงทำให้มีการปิดกิจการไปบางส่วน ประกอบกับข้อจำกัดในการที่จะได้รับความร่วมมือจากเจ้าของกิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษา ดังนั้น ใน

การศึกษาจึงได้รับความร่วมมือจากเจ้าของกิจการเพียงร้อยละ 71 ของจำนวนโรงงานที่มีอยู่ ซึ่งไม่สามารถนำมาใช้เป็นตัวแทนของอุตสาหกรรมแต่ละประเภทได้ ดังนั้น ในการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป จึงใช้วิธีการพรรณนาบรรยายคุณลักษณะของกลุ่มประชากร โดยการหาค่าความถี่ อัตราส่วนร้อยละ และค่าเฉลี่ย ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูลการเลือกที่ตั้งจะใช้วิธีการถ่วงน้ำหนัก การหาค่าความถี่ ค่าเฉลี่ย อัตราส่วน และการเปรียบเทียบ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ ดังนี้

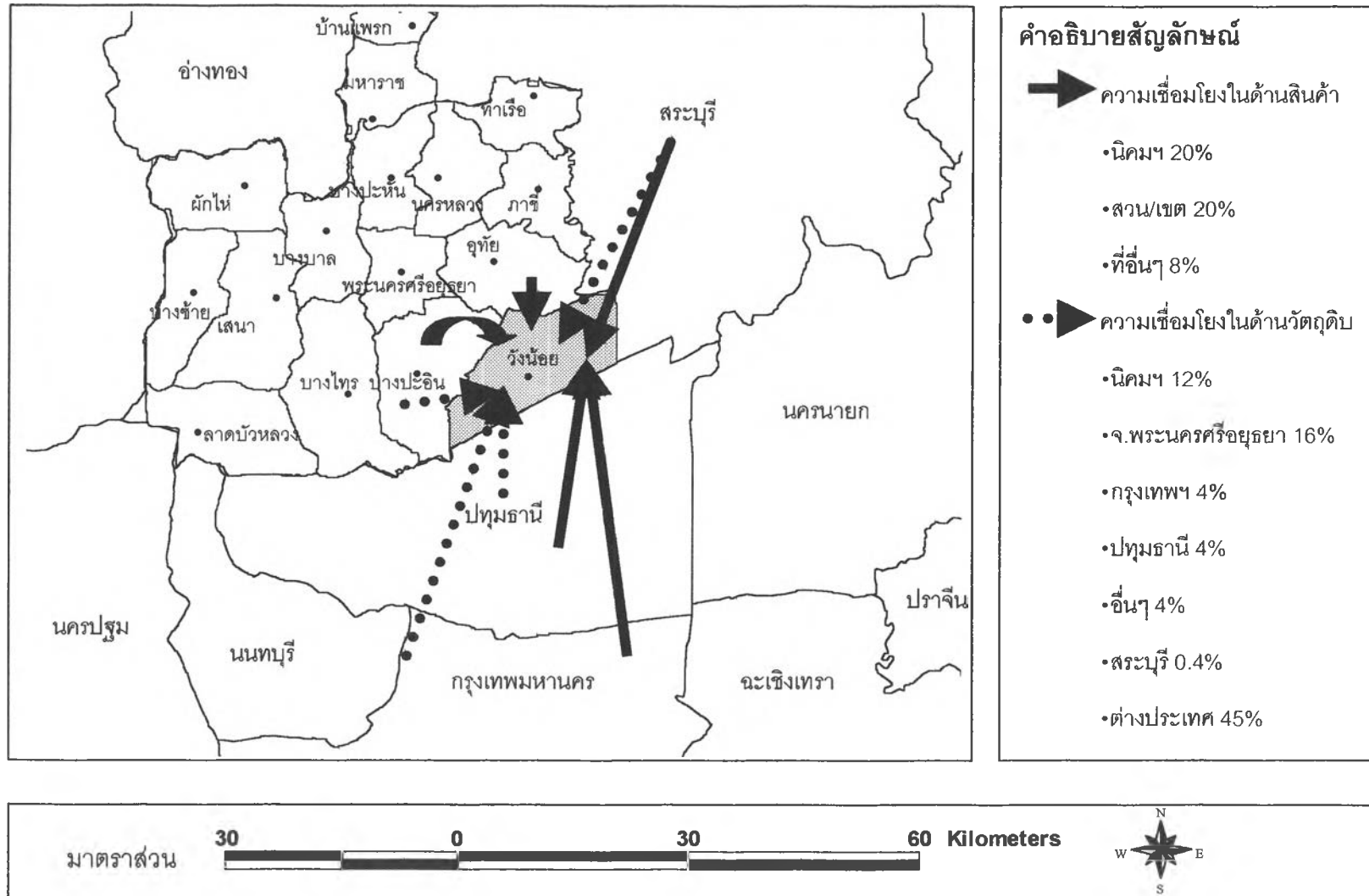
6.1.1 ประเภทอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษา

ลักษณะของกิจการอุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการในพื้นที่ศึกษา คือ

- (1) กิจการที่เข้ามาใช้พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นกิจการที่มีอยู่เดิม แต่มีความจำเป็นที่จะต้องย้ายมาประกอบกิจการในพื้นที่ศึกษาเนื่องจากต้องการขยายกิจการ พื้นที่เดิมไม่เหมาะสมทางด้านความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค และหมดสัญญาการใช้พื้นที่
- (2) เป็นกิจการขนาดเล็กถึงขนาดกลาง มีทุนจดทะเบียนระหว่าง 1-60 ล้านบาท มีการจ้างงานเฉลี่ย 75 คนต่อโรงงาน
- (3) เป็นอุตสาหกรรมที่มีมลภาวะน้อย-ปานกลาง มีกระบวนการผลิตที่มีขั้นตอนไม่ยุ่งยาก ขนาดเครื่องจักรไม่ใหญ่มาก
- (4) ประเภทอุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์พลาสติก อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม อุตสาหกรรมเครื่องประดับ อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์กระดาษ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่ม และอุตสาหกรรมโลหะ ซึ่งประเภทอุตสาหกรรมดังกล่าวจะกระจุกตัวอยู่ในบริเวณอำเภอวังน้อย อำเภออุทัย อำเภอบางปะอิน และอำเภอพระนครศรีอยุธยา และมีเพียง 8 ประเภทจาก 15 ประเภทในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยเป็นผลมาจากนโยบายเขตประกอบการอุตสาหกรรมและนโยบายส่งเสริมการลงทุน
- (5) โรงงานที่ประกอบกิจการในพื้นที่ศึกษาส่วนใหญ่จะขอรับการส่งเสริมการลงทุน (ร้อยละ 64 ของกิจการทั้งหมด) โดยกิจการที่ไม่ขอรับการส่งเสริมการลงทุนเนื่องจากเป็นกิจการขนาดเล็ก ไม่ได้ส่งออกจำหน่ายต่างประเทศ
- (6) การประกอบกิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่เขตประกอบการแพคตอริแลนด์วังน้อยได้ก่อให้เกิดความเชื่อมโยงกับพื้นที่ใกล้เคียง ดังนี้

- ความเชื่อมโยงในการประกอบกิจการ โดยอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะเป็นการรับช่วงการผลิต
- ความเชื่อมโยงในด้านวัตถุดิบ พบว่า กิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่มีสัดส่วนเฉลี่ยของการใช้วัตถุดิบในประเทศจากจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ร้อยละ 28 รองลงมา จากกรุงเทพมหานคร ปทุมธานี และสระบุรี
- ความเชื่อมโยงในด้านสินค้า พบว่า กิจการอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในพื้นที่ (ร้อยละ 48 ของกิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่) ผลิตสินค้าเพื่อส่งเป็นวัตถุดิบของโรงงานอื่น โดยโรงงานเหล่านี้ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ร้อยละ 40 ส่วนที่เหลือตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร สระบุรี และปทุมธานี
- ความเชื่อมโยงในด้านแรงงาน การจัดตั้งเขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอรี แลนด์วิงน้อยได้ก่อให้เกิดการจ้างงานรวม 1,865 คน แรงงานเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นแรงงานในพื้นที่ (ร้อยละ 64 ของกิจการใช้แรงงานส่วนใหญ่จากในพื้นที่หรือในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา)

แผนที่ที่ 6-1 ความเชื่อมโยงระหว่างกิจการในพื้นที่เขตประกอบการแปดต่อรีแลนดิ่งน้อยกับพื้นที่ใกล้เคียง



ที่มา : จากการศึกษา

6.1.2 ปัจจัยในการเลือกทำเลที่ตั้งของผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษา

ในการเข้าประกอบกิจการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่จะเป็นกิจการที่มีอยู่เดิม (ร้อยละ 56 ของกิจการทั้งหมด) แต่เนื่องจากต้องการขยายกำลังการผลิต และพื้นที่เดิมไม่สามารถตั้งและขยายได้เพราะรัฐมีนโยบายในการห้ามตั้งโรงงานในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและริมแม่น้ำสายหลัก ซึ่งก่อให้เกิดแรงกดดันต่อโรงงานที่เคยตั้งอยู่ในเขตชุมชนที่หมดสัญญาการใช้พื้นที่ และต้องการขยายกิจการ ดังนั้น กิจการเหล่านี้จึงจำเป็นต้องแสวงหาที่ตั้งใหม่ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 46 เป็นกิจการที่ริเริ่มขึ้นใหม่

ในการตัดสินใจเลือกที่ตั้งของหน่วยผลิต ผู้มีอำนาจตัดสินใจซึ่งขาดจะแบ่งออกเป็น

- การตัดสินใจโดยบุคคลคนเดียว พบว่า มีจำนวนร้อยละ 40 ของกิจการทั้งหมด ผู้ที่มีอำนาจตัดสินใจคือ เจ้าของบริษัท โดยเฉลี่ยแล้วเป็นกิจการขนาดเล็ก มีทุนจดทะเบียนเฉลี่ย 4.25 ล้านบาท การจ้างงานเฉลี่ย 41 คน และมีผู้ถือหุ้นเป็นคนไทยทั้งหมด
- การตัดสินใจโดยกลุ่มบุคคล พบว่า มีจำนวนร้อยละ 60 ของกิจการทั้งหมด ผู้ที่มีอำนาจตัดสินใจคือ คณะกรรมการบริษัท มีขนาดกิจการค่อนข้างใหญ่กว่ากิจการของกลุ่มที่มีอำนาจตัดสินใจเป็นบุคคลคนเดียว มีทุนจดทะเบียนเฉลี่ย 11.2 ล้านบาท การจ้างงานเฉลี่ย 78 คน ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทที่ร่วมทุนระหว่างคนไทยและชาวต่างชาติ หรือชาวต่างชาติทั้งหมด ในจำนวนนี้เป็นบริษัทที่เป็นของคนไทยทั้งหมดเพียงร้อยละ 33 ของกิจการในกลุ่มดังกล่าว

ปัจจัยที่ผู้ประกอบกิจการในพื้นที่ศึกษาให้ความสำคัญกับการเลือกที่ตั้งหน่วยผลิต เรียงลำดับจากมากไปน้อย คือ

- (1) ราคาที่ดินและอาคารโรงงานมีความเหมาะสม โดยความหมายของคำว่า "เหมาะสม" ในที่นี้ ผู้ประกอบการพิจารณาโดยดูจากราคาตลาดของที่ดินในบริเวณดังกล่าวรวมกับค่าพัฒนาเปรียบเทียบกับราคาขายของโครงการ และผู้ประกอบการในพื้นที่ยอมรับการเปลี่ยนแปลงของราคาที่สูงขึ้นเฉลี่ยถึงร้อยละ 19.4 ของราคาขายของโครงการ
- (2) เป็นโรงงานสำเร็จรูป เนื่องจากกิจการอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นกิจการขนาดกลาง จำเป็นต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนการประกอบกิจการ การที่จะสร้างโรงงานเองมีต้นทุนที่สูงและต้องใช้ระยะเวลา ซึ่งการซื้อโรงงานสำเร็จรูปมีระยะเวลาการผ่อนชำระ (เหมือนกับการซื้อที่อยู่อาศัย) ผู้ประกอบการสามารถเข้าใช้พื้นที่เพื่อดำเนินกิจการได้สะดวกและรวดเร็วและการใช้พื้นที่ในการผลิตไม่จำเป็นต้องออกแบบเป็นพิเศษเหมือนกับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ และกิจการอุตสาหกรรมเหล่านี้บางส่วนก็เคยประยุกต์ใช้อาคารพาณิชย์กรรมในการประกอบกิจการ

- (3) มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ โดยสาเหตุหนึ่งของ การที่ผู้ประกอบการบางรายย้ายที่ตั้งหน่วยผลิตเป็นเพราะพื้นที่เดิมไม่เหมาะสมทาง ด้านความพร้อมของระบบสาธารณูปโภค การเข้าดำเนินกิจการในพื้นที่ศึกษา ผู้จัดทำ โครงการพัฒนาพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมได้ออกแบบและพัฒนาระบบ สาธารณูปโภคไว้รองรับสำหรับการประกอบการอุตสาหกรรมไว้แล้ว ซึ่งช่วยให้เกิด ความคุ้มค่าและความประหยัดจากการใช้ระบบสาธารณูปโภคร่วมกัน และเกิดความ สะดวกรวดเร็วในการติดต่อขอใช้สาธารณูปโภคจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง อันได้ แก่ ไฟฟ้า โทรศัพท์
- (4) เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม เนื่องจากเขตประกอบการอุตสาหกรรมมีการเตรียม ความพร้อมของพื้นที่สำหรับการประกอบการโรงงาน มีระบบสาธารณูปโภครองรับ มี การก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูป และมีสิทธิประโยชน์จูงใจในเรื่องของการขออนุญาต ประกอบกิจการโรงงาน ซึ่งช่วยให้ผู้ที่เข้าใช้พื้นที่เกิดความสะดวก รวดเร็ว และช่วยลดขั้น ตอนในการติดต่อหน่วยงานราชการ
- (5) อยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดความประหยัดอันเนื่องมาจากความ เป็นเมือง กิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่สามารถใช้บริการของระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อันได้แก่ ทำอากาศยานกรุงเทพฯ และท่าเรือ กรุงเทพฯ โดยเมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์ที่กิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษาใช้ พบว่า มีการ ใช้วัตถุประสงค์จากต่างประเทศเฉลี่ยร้อยละ 45 ส่วนวัตถุประสงค์ภายในประเทศนอกจากจะใช้ วัตถุประสงค์จากภายในจังหวัดและเขตติดต่อใกล้เคียงแล้ว ยังมีการใช้วัตถุประสงค์จากกรุงเทพฯ ถึงร้อยละ 28 ของกิจการทั้งหมด
- (6) อยู่ในเขตการส่งเสริมการลงทุนเขตที่ 2 โดยพบว่า กิจการอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ร้อยละ 64 ขอรับการส่งเสริมการลงทุน โดยเหตุผลที่กิจการที่เหลือไม่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน เนื่องจากกิจการไม่ได้ผลิตสินค้าส่งออกจำหน่ายต่างประเทศ (ร้อยละ 66 ของกิจการที่ไม่ ขอรับการส่งเสริมการลงทุน ส่วนที่เหลือไม่ให้เหตุผล)
- (7) อยู่ใกล้ลูกค้า เนื่องจากกิจการส่วนใหญ่ (ร้อยละ 48 ของกิจการทั้งหมด) ผลิตสินค้าที่ใช้ เป็นวัตถุดิบของโรงงานอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม เขต / ส่วนอุตสาหกรรม ที่ อยู่ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค เขต อุตสาหกรรมนวนคร เขตอุตสาหกรรมบางกระดี เขตอุตสาหกรรมโรจนะ และสำหรับ ผู้ประกอบการที่ผลิตสินค้าจำหน่ายต่างประเทศ (ร้อยละ 36 ของกิจการทั้งหมด) จะอาศัยความใกล้กรุงเทพฯ เป็นแหล่งกระจายสินค้า หรือขนส่งโดยผ่านทางสนามบิน และท่าเรือกรุงเทพฯ

- (8) อยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบ ถึงแม้ปัจจัยดังกล่าวผู้ประกอบการจะให้ความสำคัญในระดับท้ายๆ แต่ก็พบว่า วัตถุดิบที่กิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษาใช้นอกจากจะมาจากภายในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาแล้ว (จากในนิคมอุตสาหกรรม เขต / สวนอุตสาหกรรม และภายในจังหวัด ยังมีแหล่งที่มาโดยรอบจังหวัดพระนครศรีอยุธยา อันได้แก่ จังหวัดปทุมธานี สระบุรี และกรุงเทพมหานคร และมีวัตถุดิบบางส่วนที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ (ร้อยละ 52 ของกิจการในพื้นที่ศึกษามีแหล่งวัตถุดิบจากทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ ร้อยละ 12 มีแหล่งวัตถุดิบจากต่างประเทศทั้งหมด) ในกรณีที่มีแหล่งวัตถุดิบจากต่างประเทศ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอาศัยประโยชน์จากระบบโครงข่ายคมนาคมของกรุงเทพฯ และปริมาณพลช่วยให้สามารถขนส่งสินค้าและวัตถุดิบที่สะดวกและรวดเร็ว
- (9) ราคาค่าแรงขั้นต่ำ ในเขตพื้นที่ศึกษามีความได้เปรียบทางด้านอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่มีอัตราต่ำสุด แต่ตำแหน่งที่ตั้งตั้งอยู่ห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 75 กิโลเมตร ซึ่งอยู่ใกล้กว่าจังหวัดสระบุรีที่มีอัตราค่าแรงขั้นต่ำสูงกว่า
- (10) มีความพร้อมด้านจำนวนแรงงาน เมื่อพิจารณาแหล่งที่มาของแรงงานและระยะเวลาในการจัดหาแรงงาน จะพบว่า พื้นที่ศึกษาค่อนข้างมีความพร้อมด้านจำนวนแรงงานเนื่องจากกิจการส่วนใหญ่สามารถหาแรงงานได้ในพื้นที่ (ร้อยละ 64 ของกิจการทั้งหมด) และใช้ระยะเวลาเฉลี่ยในการจัดหาแรงงานทั่วไป 10 วัน แรงงานมีฝีมือ 12 วัน
- (11) อยู่ในภูมิลำเนาเดิม หรือมีความคุ้นเคยกับพื้นที่ สำหรับปัจจัยดังกล่าวผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษาให้ความสำคัญน้อยที่สุด แต่ก็เชื่อว่าจะไม่มีค่าสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากผู้ประกอบการมักจะไม่คำนึงในเรื่องดังกล่าว แต่ถ้าพิจารณาจากตำแหน่งที่ตั้งของที่พักอาศัย ลูกค้า และแหล่งวัตถุดิบแล้ว จะพบว่า ร้อยละ 28 (ไม่นับรวมผู้ที่ไม่มีที่พักอาศัยอยู่ในเขตประกอบการฯ) มีที่พักอยู่ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ร้อยละ 44 ของกิจการในพื้นที่ศึกษา ผลผลิตสินค้าให้แก่โรงงานที่อยู่ภายในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และร้อยละ 44 ของกิจการทั้งหมด ใช้วัตถุดิบจากภายในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งกิจการเหล่านี้ไม่ใช่กิจการที่ริเริ่มขึ้นใหม่ทั้งหมด แต่เป็นกิจการที่มีอยู่เดิมแล้วย้ายมาประกอบกิจการในพื้นที่ (ร้อยละ 56 ของกิจการทั้งหมดเป็นกิจการที่มีอยู่เดิม และร้อยละ 57 ของกิจการที่มีอยู่เดิมนี้อผลิตสินค้าส่งเป็นวัตถุดิบให้โรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในภายในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา)

ในการพิจารณาปัจจัยที่ผู้ประกอบการในพื้นที่ให้ความสำคัญกับการเลือกที่ตั้งหน่วยผลิตนี้ หากมีการแบ่งกลุ่มผู้ประกอบการโดยพิจารณาจากสัดส่วนผู้ถือหุ้นที่เป็นคนไทยทั้งหมด และกิจการที่มีการถือหุ้นโดยคนต่างประเทศ จะพบว่า ปัจจัยที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญให้

ความสำคัญในลำดับต้นคล้ายคลึงกัน คือ จะให้ความสำคัญกับปัจจัยราคาที่ดินและอาคารโรงงานมีความเหมาะสม เป็นโรงงานสำเร็จรูป มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม แต่จะแตกต่างกันเรื่องของปัจจัยการอยู่ในเขตการส่งเสริมการลงทุนเขตที่ 2 โดยกิจการที่มีการถือหุ้นโดยคนต่างประเทศจะให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าวเป็นลำดับที่ 2 ในขณะที่กิจการที่เป็นของคนไทยทั้งหมดให้ความสำคัญกับปัจจัยดังกล่าวเป็นลำดับที่ 8

ตารางที่ 6-1 ปัจจัยที่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมให้ความสำคัญในการเลือกที่ตั้งโรงงาน

ปัจจัยที่ผู้ประกอบการ ให้ความสำคัญในการ เลือกที่ตั้งโรงงาน	ค่าคะแนนที่ถ่วงน้ำหนักแล้ว		
	กิจการทั้งหมด	กิจการที่ ถือหุ้น โดยคนไทย	กิจการที่ ถือหุ้นโดยคน ต่างประเทศ
● ราคาที่ดินและอาคารโรงงานมีความเหมาะสม	206	107	99
● เป็นโรงงานสำเร็จรูป	175	91	84
● มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์	169	99	70
● เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม	161	88	73
● อยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร	149	82	67
● อยู่ในเขตการส่งเสริมการลงทุนเขตที่ 2	142	51	91
● อยู่ใกล้ลูกค้า	124	81	43
● อยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบ	88	61	27
● ราคาค่าแรงขั้นต่ำ	85	37	48
● มีความพร้อมด้านจำนวนแรงงาน	75	40	35
● อยู่ในภูมิภาคเดิม/มีความคุ้นเคยกับพื้นที่	49	27	22

6.1.3 ความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบอาคาร การใช้พื้นที่ และสาธารณูปโภคกับประเภทอุตสาหกรรม

เนื่องจากโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเป็นโครงการก่อสร้างอาคารโรงงานสำเร็จรูป ดังนั้น รูปแบบอาคารในพื้นที่ศึกษาจึงมีเพียง 2 รูปแบบ คือ อาคารโรงงานแบบแฝด และอาคารโรงงานแบบแถว ซึ่งแต่ละรูปแบบมีการออกแบบคล้ายคลึงกัน ประกอบด้วยพื้นที่สำหรับโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และที่พักอาศัย โดยอาคารโรงงานแบบแฝดจะมีพื้นที่ว่างด้านข้างโรงงานสำหรับจอดรถรับส่งสินค้าและวัตถุดิบ มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับการประกอบกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กิจกรรมการผลิตและคลังสินค้าประมาณ 600 ตารางเมตร
- พื้นที่สำนักงานประมาณ 300 ตารางเมตรต่อชั้น จำนวน 2 ชั้น
- พื้นที่พักอาศัยประมาณ 150 ตารางเมตร

สำหรับการใช้พื้นที่ของกิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่พบว่า แต่ละกิจการมีขนาดพื้นที่เฉลี่ย 432 ตารางวา อุตสาหกรรมที่มีการใช้พื้นที่มากที่สุด คือ อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม (533.4 ตารางวา) รองลงมาคือ อุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่ม (487.5 ตารางวา) และอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์พลาสติก (484.4 ตารางวา) ส่วนการใช้พื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ พบว่า กิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษามีสัดส่วนการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่สำหรับวางเครื่องจักรและการผลิตต่อพื้นที่สำหรับคลังสินค้าต่อพื้นที่สำหรับกิจกรรมอื่นๆ เท่ากับ 54 : 26 : 20 อุตสาหกรรมเครื่องประดับ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่ม และอุตสาหกรรมโลหะ มีสัดส่วนการใช้พื้นที่สำหรับการวางเครื่องจักรและการผลิตค่อนข้างสูง คือ เฉลี่ยร้อยละ 73 ของการใช้พื้นที่ทั้งหมด ส่วนอุตสาหกรรมที่ใช้พื้นที่สำหรับคลังสินค้ามากที่สุด คือ อุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์กระดาษ เฉลี่ยร้อยละ 50 ของการใช้พื้นที่ทั้งหมด และอุตสาหกรรมที่ใช้พื้นที่สำหรับกิจกรรมอื่นๆ (เช่น สำนักงาน โรงอาหาร ห้องวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์) มากที่สุด คือ อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม และอุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ เฉลี่ยร้อยละ 30 ของการใช้พื้นที่ทั้งหมด

สำหรับการใช้สาธารณูปโภคในพื้นที่ศึกษา พบว่า

- กิจการอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ ร้อยละ 72 มีการใช้น้ำเฉลี่ยประมาณ 8 ลูกบาศก์เมตรต่อไร่ต่อวัน ได้แก่ อุตสาหกรรมโลหะ และอุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 38 มีการใช้น้ำเฉลี่ยประมาณ 47 ลูกบาศก์เมตรต่อไร่ต่อวัน ได้แก่ โรงงานฉีดพลาสติก ชุบเคลือบผิวโลหะ คอนเนกเตอร์ ผลิตเครื่องนุ่งห่ม เป็นต้น

- ส่วนการใช้ไฟฟ้า พบว่า โรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษาใช้ไฟฟ้าเกินกว่าขนาดเครื่องวัดที่ผู้พัฒนาโครงการได้ประสานงานกับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้จัดเตรียมไว้ให้ (ร้อยละ 64 ของกิจการทั้งหมด) มีกำลังการผลิตประมาณ 306.52 แอมป์ต่อโรงงาน (พื้นที่ประมาณ 325 ตารางวาต่อโรงงาน) อุตสาหกรรมที่ใช้ไฟฟ้ามากนี้ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์พลาสติก ดังนั้น โรงงานเหล่านี้จำเป็นต้องติดต่อขอเครื่องวัดไฟฟ้าที่มีขนาดใหญ่ขึ้น
- ระบบบำบัดน้ำเสีย เนื่องจากข้อกำหนดประเภทของโรงงานอุตสาหกรรมที่อนุญาตให้ประกอบกิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมที่กำหนดให้เป็นโรงงานอุตสาหกรรมที่มีมลพิษปานกลาง มีน้ำทิ้งจากการประกอบกิจการไม่เกินวันละ 5.0 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น น้ำเสียที่เกิดจากการผลิตจึงมีค่าความสกปรกค่อนข้างน้อย และมีปริมาณไม่มาก โดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมจะเป็นระบบบ่อดกตะกอน โดยโรงงานที่มีน้ำเสียค่อนข้างมากคือ โรงงานประกอบกิจการชุบเคลือบผิวโลหะและพลาสติก แต่โรงงานดังกล่าวได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียก่อนที่จะปล่อยลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- ระบบกำจัดขยะ ขยะที่เกิดขึ้นในการประกอบกิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่จะเป็นขยะชุมชน ดังนั้น ผู้พัฒนาโครงการจึงไม่ได้ออกแบบระบบกำจัดขยะอุตสาหกรรมไว้ การกำจัดขยะในพื้นที่จะจ้างคนมาจัดเก็บแล้วส่งต่อไปกับ อบต. กำจัด ประเภทอุตสาหกรรมที่เสียค่าใช้จ่ายในการกำจัดขยะเฉลี่ยต่อโรงงานสูงสุด คือ อุตสาหกรรมเครื่องประดับ และอุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่ม ซึ่งมีการใช้แรงงานค่อนข้างมาก

จากข้อมูลขนาดพื้นที่โดยเฉลี่ยของโรงงานในแต่ละประเภท การใช้พื้นที่สำหรับกระบวนการผลิต และการใช้ระบบสาธารณูปโภคทางด้านน้ำและไฟฟ้า สามารถแบ่งกลุ่มอุตสาหกรรมในพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมแพคตอร์แลนด์วังน้อยออกเป็น

- กลุ่มที่ 1 อุตสาหกรรมที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ยต่อโรง การใช้พื้นที่สำหรับกระบวนการผลิต การใช้น้ำและไฟฟ้า และการใช้แรงงานค่อนข้างมาก ได้แก่ อุตสาหกรรมเครื่องนุ่งห่ม
- กลุ่มที่ 2 อุตสาหกรรมที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ยต่อโรง และการใช้ไฟฟ้าเฉลี่ยต่อโรงค่อนข้างมาก แต่มีการใช้พื้นที่สำหรับกระบวนการผลิต และการใช้น้ำค่อนข้างน้อย ได้แก่ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์พลาสติก อุตสาหกรรมอาหาร เครื่องดื่ม และยา

- กลุ่มที่ 3 อุตสาหกรรมที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ยต่อโรงในระดับปานกลาง แต่มีการใช้พื้นที่สำหรับกระบวนการผลิตค่อนข้างมาก มีการใช้ไฟฟ้ามาก แต่มีการใช้น้ำน้อย ได้แก่ อุตสาหกรรมเครื่องประดับ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า
- กลุ่มที่ 4 อุตสาหกรรมที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ยต่อโรง การใช้พื้นที่สำหรับกระบวนการผลิต การใช้ระบบสาธารณูปโภคทั้งน้ำและไฟฟ้า และมีการใช้แรงงานค่อนข้างน้อย ได้แก่ อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ และอุตสาหกรรมผลิตภัณฑ์กระดาษ

ตารางที่ 6-2 ความสัมพันธ์ระหว่างขนาดพื้นที่ การใช้พื้นที่ และการใช้สาธารณูปโภคกับประเภทอุตสาหกรรม

ประเภทอุตสาหกรรม	ขนาดพื้นที่ (ตารางวา)	ใช้พื้นที่ใน การผลิต (%)	การใช้น้ำส่วนใหญ่		การใช้ไฟฟ้าส่วนใหญ่	
			มาก	น้อย	มาก	น้อย
ชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์พลาสติก	484.4	54		✓	✓	
อาหาร เครื่องดื่ม และยา	533.4	40		✓	✓	
เครื่องประดับ	325.0	85		✓	✓	
เคมีภัณฑ์	398.3	38		✓		✓
ผลิตภัณฑ์กระดาษ	236.0	40		✓		✓
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	429.6	60		✓	✓	
เครื่องนุ่งห่ม	487.5	70	✓		✓	
โลหะ	412.5	77		✓	✓	
เฉลี่ย	432.0	54				

6.1.4 หลักเกณฑ์ / เงื่อนไขในการดำเนินการพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรม (เฉพาะอาคารโรงงานแบบเรือนแถว)

ในการศึกษาหลักเกณฑ์ / เงื่อนไขในการดำเนินการพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรม ผู้วิจัยได้ศึกษาโดยการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ / เงื่อนไขในการดำเนินการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมทางด้านคุณสมบัติผู้เสนอโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการและลักษณะพื้นที่โครงการ ขนาดพื้นที่โครงการ ประเภทโรงงานที่ตั้งในโครงการ และระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่กำหนดให้มีในโครงการ สรุปได้ดังนี้

- ผู้เสนอโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน และในกรณีที่เป็นโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมผู้เสนอโครงการต้องเป็นนิติบุคคล
- ทำเลที่ตั้งของโครงการต้องไม่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่มีความสอดคล้องกับกฎหมายหรือมติคณะรัฐมนตรีที่มีผลตามกฎหมาย เช่น ไม่ขัดต่อนโยบายการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ไม่อยู่ในเขตพื้นที่ห้ามประกอบกิจการอุตสาหกรรม เป็นต้น และสำหรับโครงการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมนอกจากจะต้องตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังจะต้องตั้งอยู่ในจังหวัดหรือพื้นที่ที่กำหนดไว้ตามแผนพัฒนาฯ โครงการ / มติ / นโยบายของรัฐ
- ลักษณะของพื้นที่โครงการต้องมีความเหมาะสมต่อการประกอบกิจการโรงงาน และมีพื้นที่อย่างน้อยหนึ่งด้านติดถนนสาธารณะ
- ขนาดพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมต้องมีพื้นที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันไม่ต่ำกว่า 20 ไร่ ในขณะที่โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกำหนดให้มีขนาดพื้นที่ไม่ต่ำกว่า 200 ไร่
- ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งในโครงการนิคมอุตสาหกรรมกำหนดให้อนุญาตได้ทุกประเภท ยกเว้นชนิดหรือประเภทที่ห้ามตั้งหรือขยายโรงงานตามกฎหมาย ส่วนประเภทโรงงานที่อนุญาตให้ตั้งกิจการในเขตประกอบการอุตสาหกรรมได้ต้องเป็นประเภทกิจการเพื่อการส่งออกเป็นหลัก อันได้แก่
 - อุตสาหกรรมการผลิตผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วนที่ใช้ในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมต่อเนื่องที่สนับสนุนการค้าเนิการของอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ในเขตประกอบการฯ นั้นๆ
 - อุตสาหกรรมการผลิตหรือประกอบยานยนต์ การผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และอุตสาหกรรมต่อเนื่องที่สนับสนุนการค้าเนิการของอุตสาหกรรมยานยนต์ในเขตประกอบการฯ นั้นๆ
 - อุตสาหกรรมการผลิตอัญมณี เครื่องประดับ หรือสิ่งประดิษฐ์มีค่า และอุตสาหกรรมต่อเนื่องที่สนับสนุนการค้าเนิการของอุตสาหกรรมอัญมณี เครื่องประดับ หรือสิ่งประดิษฐ์มีค่าในเขตประกอบการฯ นั้นๆ
 - อุตสาหกรรมที่ต้องใช้ความชำนาญเฉพาะด้านและที่มีคุณภาพสูง และ/หรืออุตสาหกรรมอื่นๆ ที่สนับสนุนการค้าเนิการอุตสาหกรรมที่ต้องใช้ความชำนาญเฉพาะด้านและที่มีคุณภาพสูง

- อุตสาหกรรมแปรรูปผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรทั้งที่เป็นอาหารและไม่เป็นอาหาร และอุตสาหกรรมสนับสนุนการดำเนินการของอุตสาหกรรมแปรรูปผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรในเขตประกอบการฯ นั้นๆ
- ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมต้องจัดให้มีกองทุนเพื่อบำรุงรักษาและสร้างทดแทนระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก
- การพัฒนาพื้นที่ภายในโครงการต้องจัดให้มีพื้นที่ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่สีเขียวและแนวกันชนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่ทั้งหมด ส่วนที่เหลือจัดให้เป็นพื้นที่เขตอุตสาหกรรม พื้นที่เขตพาณิชยกรรมและบริการ และพื้นที่ที่พักอาศัย (ถ้ามี) โดยพื้นที่เขตอุตสาหกรรมต้องมีไม่น้อยกว่าร้อยละ 65 ของพื้นที่ทั้งหมด
- ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ได้กำหนดให้มี ระบบถนน ระบบระบายน้ำฝน ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบจัดการกากอุตสาหกรรม มูลฝอย และสิ่งปฏิกูล ระบบติดตาม ตรวจสอบมลพิษและคุณภาพสิ่งแวดล้อม ระบบรักษาความปลอดภัย โดยหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมมีเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ผ่อนคลายกว่าโครงการนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้โครงการนิคมอุตสาหกรรมยังได้กำหนดให้มีระบบสื่อสารโทรคมนาคม ระบบไฟฟ้า ระบบดับเพลิงและระบบป้องกันอุบัติภัย และอาคารบริการ

6.2 ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาจะเห็นถึงลักษณะของอุตสาหกรรมในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแบบเรือนแถว และความแตกต่างของการพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมของภาครัฐและภาคเอกชน อันได้แก่

- (1) ลักษณะของอุตสาหกรรมในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแบบเรือนแถว
 - ประเภทอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแบบเรือนแถวจะมีอยู่เพียงไม่กี่ประเภท ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายการส่งเสริมและสนับสนุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และนโยบายการส่งเสริมอุตสาหกรรมในเขตประกอบการอุตสาหกรรม
 - ลักษณะของอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแบบเรือนแถวส่วนใหญ่จะมีขนาดเล็กถึงขนาดกลาง ใช้เครื่องจักรที่ไม่ซับซ้อน มีการใช้วัตถุดิบจากอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง และสินค้าที่ผลิตมักจะใช้เป็นวัตถุดิบของ

กิจการอุตสาหกรรมอื่นๆ หรือเป็นอุตสาหกรรมรับช่วงการผลิต โดยมักจะเชื่อมโยงกับโรงงานที่ตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวน/เขตอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ใกล้เคียง

- ลักษณะการใช้พื้นที่ของกิจการอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแบบเรือนแถว มีสัดส่วนการใช้พื้นที่สำหรับวางเครื่องจักรและการผลิต ต่อพื้นที่คลังสินค้า และกิจกรรมอื่นๆ เฉลี่ย 55 : 26 : 20 และการใช้พื้นที่ในแต่ละประเภทอุตสาหกรรมไม่แตกต่างกันมากนัก และไม่มีควมจำเป็นที่จะต้องออกแบบเป็นพิเศษสำหรับอาคารโรงงานเหมือนกับอุตสาหกรรมขนาดใหญ่

(2) ความแตกต่างของการพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมของภาครัฐและภาคเอกชน

- การออกแบบพัฒนาโครงการพื้นที่เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมของภาครัฐ (นิคมอุตสาหกรรม) มีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รองรับอุตสาหกรรมที่ค่อนข้างหลากหลาย ซึ่งถึงแม้ปัจจุบันรัฐจะส่งเสริมให้มีการเตรียมพื้นที่สำหรับกิจการอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง แต่มาตรฐานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกก็ยังคงใช้มาตรฐานเดิม ในขณะที่การออกแบบพัฒนาโครงการของภาคเอกชนเน้นรองรับอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง
- จากการออกแบบพัฒนาโครงการดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ค่าพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมของรัฐสูงกว่าโดยเปรียบเทียบกับโครงการของภาคเอกชน ในขณะที่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางโดยส่วนใหญ่มีเงินทุนค่อนข้างน้อย และใช้เงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ การที่จะให้นำเงินมาลงทุนกับการซื้อที่ดินและก่อสร้างอาคารโรงงานจึงเป็นภาระต่อผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลาง
- กิจการอุตสาหกรรมขนาดกลางส่วนใหญ่มีความต้องการใช้พื้นที่ขนาดค่อนข้างเล็ก เมื่อเปรียบเทียบกับกิจการอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม

จะเห็นได้ว่า การพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมของภาครัฐไม่สอดคล้องกับลักษณะและความต้องการเข้าใช้พื้นที่ของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง อันเป็นเหตุให้รัฐไม่สามารถที่จะชักจูงให้ผู้ประกอบการกลุ่มเป้าหมายเข้าใช้พื้นที่ที่รัฐจัดเตรียมไว้ให้ ในขณะที่โครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมของภาคเอกชนในลักษณะของโครงการมินิแพคตอริสามารถพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง ซึ่งเป็นรูปแบบของการพัฒนาพื้นที่เพื่อการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่รัฐสามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการรวบรวมโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่นอกระบบและตั้งกระจายอยู่เขตชุมชนให้เข้ามาอยู่รวมกันในพื้นที่ที่เหมาะสม เพื่อลดความ

ขัดแย้งหรือประสานการใช้ประโยชน์ของกิจกรรมประเภทต่างๆ ในพื้นที่ นอกจากนี้ยังสามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือของรัฐในการวางแผนพัฒนาอุตสาหกรรมและการพัฒนาชุมชนหรือเมืองที่มีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่ ใกล้สถานที่ทำงาน คนในชุมชนมีสุขภาพอนามัยทั้งทางร่างกายและจิตใจที่ดี ในขณะที่เดียวกันก็ยังเป็นการจัดสรรบทบาทของพื้นที่ตามศักยภาพซึ่งนอกจากจะมีความเชื่อมโยงกับปัจจัยการผลิตแล้ว ยังมีการเชื่อมโยงกับศูนย์อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ดังนั้น ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางการพัฒนาพื้นที่สำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลาง แนวทางการชักจูงให้ผู้ประกอบการเข้าใช้พื้นที่ที่รัฐจัดเตรียมไว้ รวมทั้งแนวทางในการศึกษาวิจัยต่อไป ดังนี้

6.2.1 แนวทางการพัฒนาพื้นที่สำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลาง

- (1) รัฐควรมีการออกแบบระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการประกอบกิจการอุตสาหกรรมขนาดกลางโดยเฉพาะ เพื่อที่จะได้ลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม อันจะเป็นการเพิ่มขีดความสามารถของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในการเข้าใช้พื้นที่ที่รัฐจัดเตรียมไว้ให้
- (2) หลักเกณฑ์ / เงื่อนไขในการพัฒนาพื้นที่โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ค่อนข้างผ่อนปรน สิ่งเหล่านี้เป็นข้อได้เปรียบของผู้พัฒนาโครงการ แต่ในระยะยาวแล้วหากมีโครงการลักษณะดังกล่าวเกิดขึ้นมาก จะส่งผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของน้ำเสีย และขยะที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการ ซึ่งจะเป็นภาระต่อหน่วยงานท้องถิ่นที่จะต้องดูแล
- (3) การปล่อยให้ภาคเอกชนพัฒนาโครงการเขตประกอบการในพื้นที่ต่างๆ โดยไม่มีการวางแผนในภาพรวม จะส่งผลให้เกิดโครงการในลักษณะดังกล่าวกระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ที่มีความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคอยู่แล้ว หรือในพื้นที่เมือง อันจะส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงการประกอบกิจการที่ไม่สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ เพิ่มภาระของหน่วยงานราชการที่เป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จะต้องจัดหาและลงทุนเพิ่มเติมจากที่ประมาณการไว้ และก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำของการกระจายความเจริญและรายได้ของราษฎรมากยิ่งขึ้น
- (4) พื้นที่ที่จัดเตรียมไว้สำหรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลาง ต้องมีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานโดยเฉพาะทางด้านการคมนาคมขนส่งที่เชื่อมโยงกับพื้นที่อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ทั้งนี้เนื่องจากประเภทของกิจการอุตสาหกรรมขนาดกลางมักจะประกอบกิจการที่มีความเชื่อมโยงกับโรงงานอุตสาหกรรมอื่นๆ โดยมีการติดต่อซื้อขาย

ทั้งวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์ ซึ่งมักจะผลิตสินค้าที่เป็นวัตถุดิบของโรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่

- (5) ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่ศูนย์กลางอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ น่าจะมีการกันพื้นที่ส่วนหนึ่งไว้สำหรับอุตสาหกรรมขนาดกลางที่จะสนับสนุนการประกอบกิจการอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ โดยในพื้นที่ดังกล่าวควรมีขนาดแปลงที่ดินโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ไร่ต่อโรงงาน และมีบริการก่อสร้างอาคารโรงงานมาตรฐานเพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าใช้พื้นที่และดำเนินกิจการ
- (6) ในการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคไว้รองรับผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลางควรต้องระบุกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่เข้าใช้พื้นที่ เพื่อที่จะได้จัดเตรียมการให้บริการได้อย่างพอเพียง โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านไฟฟ้าซึ่งในพื้นที่กรณีศึกษาจะเห็นว่าโดยส่วนใหญ่มีขนาดกำลังการผลิตค่อนข้างมาก เมื่อเปรียบเทียบกับบริการที่โครงการจัดเตรียมไว้ให้พบว่าสามารถให้บริการได้น้อยกว่าความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมถึง 4.62-5.02 เท่า แต่สำหรับสาธารณูปโภคทางด้านน้ำพบว่าสามารถให้บริการได้อย่างเพียงพอกับความต้องการ เนื่องจากกิจการอุตสาหกรรมโดยส่วนใหญ่ใช้น้ำน้อยกว่าที่โครงการจัดเตรียมไว้ให้
- (7) ในกรณีที่เป็นกรณีดำเนินการพัฒนาพื้นที่ประกอบการอุตสาหกรรมโดยภาคเอกชน ควรที่จะมีการจัดตั้งกองทุนเพื่อบำรุงรักษาและสร้างทดแทนระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อเป็นหลักประกันในการดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางให้กับผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในพื้นที่ และคงไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่สำหรับผู้ที่อยู่อาศัยและประกอบอาชีพอยู่ในเขตพื้นที่ดังกล่าว

6.2.2 แนวทางในการชักจูงผู้ประกอบการอุตสาหกรรมให้เข้าไปใช้พื้นที่ที่รัฐจัดเตรียมไว้

รัฐควรที่จะมีมาตรการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดกลางเข้าใช้พื้นที่ที่รัฐจัดเตรียมไว้ให้ อันได้แก่

- (1) การให้สินเชื่อเฉพาะประเภทอุตสาหกรรมที่รัฐเห็นควรส่งเสริมให้เกิดขึ้นในแต่ละพื้นที่ การให้สินเชื่อราคาถูกและระยะยาวในการซื้อที่ดินรวมอาคารโรงงานสำเร็จรูปสำหรับประกอบกิจการ และการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง
- (2) การกำหนดมาตรการจูงใจสำหรับผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางที่ต้องการย้ายที่ตั้งโรงงานเข้าไปอยู่ในบริเวณที่รัฐจัดเตรียมไว้ เช่น การให้สิทธิประโยชน์ในการลดภาษี

เงินได้นิติบุคคล การลดค่าสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า เป็นต้น

- (3) การฝึกอบรมบุคลากรให้มีความรู้ความชำนาญเพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมายให้ทันต่อสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงและสามารถแข่งขันกับตลาดต่างประเทศ
- (4) การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานในพื้นที่ที่รัฐต้องการให้มีการลงทุนประกอบการอุตสาหกรรม ตลอดจนการเชื่อมโยงระบบสาธารณูปโภคเข้ากับพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่

6.2.3 แนวทางในการศึกษาวิจัยต่อไป

- (1) ประเภทอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษามีเพียง 8 ประเภทจาก 15 ประเภท นอกจากนี้จำนวนประชากรในการศึกษามีค่อนข้างน้อย ผลการศึกษาที่ได้จึงไม่ครอบคลุมอุตสาหกรรมทุกประเภท และยังไม่สามารถนำไปใช้เป็นตัวแทนของอุตสาหกรรมขนาดกลางที่อยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมได้ นอกจากนี้กรณีศึกษาที่ใช้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดังนั้นปัจจัยที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญในการพิจารณาเลือกที่ตั้งโรงงานสำหรับผู้ที่อยู่ในพื้นที่ที่มีการจัดเตรียมระบบสาธารณูปโภคไว้สำหรับการประกอบการอุตสาหกรรมกับผู้ประกอบการที่ตั้งโรงงานอยู่โดยทั่วไปจึงอาจมีความแตกต่างกัน ผลการศึกษาที่ได้จึงยังไม่สมบูรณ์เพียงพอที่จะนำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนพัฒนาพื้นที่เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมสำหรับอุตสาหกรรมขนาดย่อมและขนาดกลางได้ จึงน่าที่จะมีการวิจัยเพิ่มเติมซึ่งอาจจะเจาะจงเฉพาะประเภทอุตสาหกรรม แต่กลุ่มประชากรที่ใช้ศึกษาควรครอบคลุมกิจการอุตสาหกรรมขนาดย่อมและขนาดกลางที่อยู่นอกพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้สำหรับการประกอบการกิจการอุตสาหกรรม นอกจากนี้น่าจะมีการแบ่งกลุ่มของผู้ประกอบการที่เป็นผู้ประกอบการที่เริ่มขึ้นใหม่ และผู้ประกอบการที่เคยประกอบกิจการอุตสาหกรรมแล้ว และมีการย้ายเข้ามาใช้พื้นที่ที่จัดเตรียมไว้สำหรับการประกอบการกิจการอุตสาหกรรม เพื่อที่จะได้ทราบถึงความแตกต่างระหว่างปัจจัยที่ผู้ประกอบการแต่ละกลุ่มให้ความสำคัญในการเลือกที่ตั้งโรงงาน และสามารถนำผลการศึกษาที่ได้มาใช้ในการวางแผน ตลอดจนกำหนดแนวทางหรือมาตรการจูงใจให้ผู้ประกอบการที่อยู่นอกพื้นที่ที่รัฐจัดเตรียมไว้สนใจที่จะเข้าใช้พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมต่อไป
- (2) ปัจจัยในการเลือกที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมที่ผู้ประกอบการกิจการอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษาให้ความสำคัญในลำดับต้น อันได้แก่ เป็นโรงงานสำเร็จรูป มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เป็นต้น และปัจจัยการเป็นเขตประกอบ

การอุตสาหกรรม เป็นปัจจัยที่มีในเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดังนั้นหากจะทำการศึกษาปัจจัยในการเลือกที่ตั้งในพื้นที่อื่นๆ การกำหนดปัจจัยในการเลือกที่ตั้งอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมปัจจัยที่ใช้ในการศึกษา โดยน่าที่จะมีการพิจารณาลักษณะเฉพาะของแต่ละพื้นที่ นอกจากนี้สำหรับปัจจัยในเรื่องความคุ้นเคยกับพื้นที่หรืออยู่ในภูมิถิ่นเดิมนั้น จะเห็นว่า ผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรมไม่ให้ความสำคัญ ซึ่งอาจเนื่องมาจากการเป็นปัจจัยที่คนส่วนใหญ่จะไม่คำนึงถึง แต่ถ้าพิจารณาจากทำเลที่ตั้งของสถานที่ประกอบกิจการ เช่น ที่ตั้งของสถานประกอบการเดิม ที่ตั้งของลูกค้า ที่ตั้งของแหล่งวัตถุดิบ และที่ตั้งของที่พัสดุของผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรม จะเห็นว่าอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้นสำหรับปัจจัยดังกล่าวจึงน่าที่จะมีวิธีการวัดอื่นที่ไม่ใช่การสอบถามจากผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรม