บทที่ 4

สภาพทั่วไป และลักษณะพื้นที่ศึกษา

ในบทนี้จะกล่าวถึงสภาพทั่วไป และลักษณะของพื้นที่ศึกษา อันประกอบด้วยพื้นที่ที่เป็นเขตส่งเสริมการลงทุน พื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

4.1 สภาพทั่วไปของพื้นที่ศึกษา

4.1.1 พื้นที่ที่เป็นเขตส่งเสริมการลงทุน

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้แบ่งเขตการลงทุนออกเป็น 3 เขต ตามปัจจัยเศรษฐกิจ โดยใช้รายได้และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของแต่ละจังหวัดเป็นเกณฑ์ โดยแต่ละเขตจะได้สิทธิประโยชน์ ดังนี้

เขต1 มี 6 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และนครปฐม

สิทธิที่เขต 1 ได้รับ มีดังนี้

- ลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรร้อยละ 50
- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 3 ปี เฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม หรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม
- ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเพื่อส่งออก เป็นเวลา 1 ปี

เขต 2 มี 12 จังหวัด ได้แก่ พระนครศรีอยุธยา กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง

สิทธิพิเศษที่เขต 2 ได้รับ มีดังนี้

- ลดหย่อนอากรขาเข้าเครื่องจักรร้อยละ 50
- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม
- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 3 ปี สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่ภายนอกนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริม
- ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเพื่อส่งออกเป็นเวลา 1 ปี

เขต 3 ได้แก่ 58 จังหวัดที่เหลือ

18 จังหวัดรายได้ต่ำ ได้แก่ ศรีสะเกษ หนองบัวลำภู สุรินทร์ ยโสธร มหาสารคาม นครพนม ร้อยเอ็ด กาฬสินธุ์ สกลนคร บุรีรัมย์ อำนาจเจริญ แพร่ พะเยา น่าน สตูล ปัตตานี ยะลา และนราธิวาส

18 จังหวัดรายได้ต่ำได้สิทธิเหล่านี้เพิ่มเติม

- ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 ของอัตราปกติ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนด
- ระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

- อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้
- หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก จากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนในการนั้น

40 จังหวัดที่เหลือ ได้แก่ ชัยนาท ลพบุรี สิงห์บุรี จันทบุรี ตราด ปราจีนบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี ขอนแก่น ชัยภูมิ นครราชสีมา มุกดาหาร หนองคาย อุบลราชธานี อุดรธานี เลย กำแพงเพชร เชียงราย เชียงใหม่ ตาก นครสวรรค์ พิจิตร พิษณุโลก เพชรบูรณ์ แม่ฮ่องสอน ลำปาง ลำพูน สุโขทัย อุทัยธานี อุตรดิตถ์ กระบี่ ชุมพร ตรัง นครศรีธรรมราช พังงา พัทลุง ระนอง สุราษฎร์ธานี สระแก้ว และสงขลา

40 จังหวัดได้สิทธิประโยชน์เพิ่มดังนี้

- โครงการที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 ของอัตราปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลา การยกเว้นภาษีเงินได้ และอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้
- โครงการที่ตั้งสถานประกอบการอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรม หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก จากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนในการนั้น

จะเห็นได้ว่าเมื่อดูเปรียบเทียบกันทั้ง 3 เขตแล้ว เขตส่งเสริมการลงทุนที่รัฐมีนโยบายที่ส่งเสริมการลงทุนมากที่สุด คือ เขตส่งเสริมการลงทุนที่ 2 ซึ่งจังหวัดพระนครศรีอยุธยาก็เป็นจังหวัดที่ถูกกำหนดให้อยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนเขต 2 โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์มากกว่าเขต 1 ในขณะที่มีพื้นที่ติดต่อกับพื้นที่เขต 1 (จังหวัดปทุมธานี) อีกทั้งความได้เปรียบด้านราคาที่ดินและค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ จึงคาดว่าจังหวัดพระนครศรีอยุธยาจะเป็นจังหวัดหนึ่งที่จะมีผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรมจะย้ายเข้าไปลงทุนเป็นจำนวนมาก

4.1.2 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สภาพทั่วไปของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

1) การมีที่ตั้งที่เหมาะสม

จังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ในเขตภาคกลางตอนบน ซึ่งสามารถติดต่อผ่านไปยังภาคต่างๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว การได้เปรียบทางด้านทำเลที่ตั้งทำให้จังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้รับสิทธิพิเศษในการส่งเสริมการลงทุน โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้แบ่งเขตการลงทุนออกเป็น 3 เขต ตามปัจจัยเศรษฐกิจโดยใช้รายได้และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของแต่ละจังหวัดเป็นเกณฑ์ ซึ่งจังหวัดพระนครศรีอยุธยาอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุน เขต 2 ซึ่งเขต 2 ทั้งหมด ประกอบด้วย พระนครศรีอยุธยา กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสาคร สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง

สิทธิพิเศษที่เขต 2 ได้รับ มีดังนี้

- ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10

- ให้ได้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี และเป็น 5 ปี หากตั้งสถานประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมหรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรอง ระบบคุณภาพมาตรฐาน ISO9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะต้องถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์ การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

2) การมีที่ดินอุดมสมบูรณ์

ที่ดินในจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีพื้นที่เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นปัจจัยรองรับการเจริญเติบโตของภาคอุตสาหกรรมและเกษตรกรรมได้เป็นอย่างดี แนวโน้มของการใช้ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมมีแนวโน้มมากยิ่งขึ้น และคาดว่าจะสามารถรองรับการเจริญเติบโตต่อไปได้

3) มีแหล่งน้ำที่อุดมสมบูรณ์

จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีแหล่งน้ำที่อุดมสมบูรณ์ ซึ่งประกอบไปด้วยแหล่งน้ำตามธรรมชาติ แหล่งน้ำใต้ดินและแหล่งน้ำชลประทานที่รองรับต่อความต้องการอุปโภคบริโภค และการเจริญเติบโตของอุตสาหกรรมเกษตรกรรม

4) การคมนาคมขนส่งสะดวก

จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีสถานที่ตั้งเหมาะสมในการคมนาคมขนส่ง ที่สามารถเดินทางได้ทั้งทางบกและทางน้ำ ทั้งนี้โดยรถยนต์ รถไฟ และทางเรือ โดยสามารถเชื่อมโยงไปยังศูนย์กลางความเจริญเติบโตของประเทศไทยได้ เช่น สามารถติดต่อไปยังจังหวัดในภาคเหนือ โดยผ่านจังหวัดสุรินทร์ ชัยนาท นครสวรรค์ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยผ่านจังหวัดสระบุรีและนครราชสีมา ติดต่อจังหวัดในภาคตะวันออกผ่านจังหวัดปทุมธานี นครนายก ติดต่อกับกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทั้งยังติดต่อกับจังหวัดในภาคตะวันตกผ่านจังหวัดนครปฐม และสุพรรณบุรี

5) อยู่ใกล้ตลาดที่รองรับการผลิตภายในจังหวัดหลายแหล่งด้วยกัน

นอกจากจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่เป็นตลาดรองรับการผลิตที่ใหญ่ และมีความต้องการสูง. แต่เนื่องด้วยลักษณะภูมิศาสตร์ที่ใกล้ความเจริญทำให้จังหวัดไม่เพียงแต่มีการขยายการผลิตไปยังตลาดภายในประเทศเท่านั้น สินค้าหลายชนิดยังเป็นการผลิตเพื่อการส่งออก ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าการผลิตของจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีตลาดรองรับทั้งในและนอกประเทศ

6) ปัจจัยความสะดวกด้านอื่นๆ

- อยู่ใกล้แหล่งที่มีแรงงานที่มีความรู้ความสามารถ
- มีความสะดวกในการติดต่อกับหน่วยงานของรัฐบาลทั้งภายในจังหวัด และที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร
- มีแหล่งเงินทุนสำรองรับความต้องการของตลาด ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ
- อยู่ใกล้แหล่งข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ต่อการลงทุนของผู้ประกอบการ เพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมของตนเองให้ก้าวหน้ามากยิ่งขึ้น
- การได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
- แรงงานมีราคาถูกกว่าในเขตกรุงเทพมหานคร

โอกาสในการลงทุน

1) การลงทุนด้านอุตสาหกรรมแปรรูปสินค้าเกษตร จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีความเหมาะสมในการผลิตอุตสาหกรรมสาขานี้ เนื่องจากผลผลิตที่สนับสนุนอุตสาหกรรมมีมาก ทั้งนี้จากการผลิตภายในจังหวัดเองและผลผลิตที่ได้จากจังหวัดใกล้เคียง เนื่องจากพื้นที่ภายในจังหวัดมีความอุดมสมบูรณ์และผลผลิตต่อไร่สูง

2) การลงทุนด้านอุตสาหกรรมทั่วไป โดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่ผลิตเพื่อการบริโภคทั้งในและนอกประเทศ ศักยภาพของจังหวัดมีเพียงพอ ทั้งปัจจัยทางด้านทำเลที่ตั้ง การคมนาคมขนส่ง ทำให้สามารถอำนวยความสะดวกให้กับคู่ค้าได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น สินค้าถึงมือผู้รับในระยะเวลาที่แน่นอนไม่มีอุปสรรคทางด้านการขนส่งสินค้า

3) การกำหนดพื้นที่ที่ได้รับการสนับสนุนให้สามารถตั้งโรงงานได้ การลงทุนด้านการตั้งกิจการธุรกิจอุตสาหกรรม และอาคารหลายชั้นเพื่อตั้งโรงงานอุตสาหกรรม อุตสาหกรรมขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก มีพื้นที่สนับสนุนการตั้งโรงงานอยู่หลายพื้นที่

4) การลงทุนด้านการผลิตสินค้าหัตถกรรม เพื่อส่งเสริมรายด้านและส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัด

ข้อจำกัดในการลงทุน

1) ราคาที่ดินเริ่มมีแนวโน้มสูงขึ้น อุตสาหกรรมที่ต้องการใช้พื้นที่ในการประกอบอุตสาหกรรมจะมีต้นทุนคงที่สูงขึ้น

2) สภาพพื้นที่ราบลุ่มภายในมีผลให้พื้นที่ส่วนใหญ่มีน้ำท่วมขัง ในช่วงที่ฝนตกหนักและฤดูน้ำหลาก

3) การกำหนดพื้นที่ห้ามตั้งโรงงานในเขตอำเภอบางปะอิน อำเภอบางไทร และอำเภอพระนครศรีอยุธยา บางส่วน

สถิติเศรษฐกิจ

จากสถิติของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาพบว่า จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นจังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวสูงโดยเฉลี่ย GPP (ผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อประชากร) 103,808 บาทต่อคน ต่อปี ในขณะที่จังหวัดอื่นๆ โดยทั่วไปจะมีผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อประชากร ประมาณ 30,000-40,000 บาทต่อคน ต่อปี

GPP และองค์ประกอบรายสาขามีประมาณ 75,884 ล้านบาท โดยมีโครงสร้างการเกษตรของจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในปัจจุบันสัดส่วนเหลือน้อยมากเพียง 5% ส่วนทางด้านอุตสาหกรรม มีความสำคัญสูงมากประมาณ 66% เหลือนอกนั้นเป็นสาขาการบริการประมาณ 29%

ภาวะการณ์ด้านอุตสาหกรรม

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่ในเขต 2 ของการส่งเสริมการลงทุน มีโรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมด 1,153 โรงงาน รวมคนงาน 196,126 คน โดยแยกเป็นโรงงานอุตสาหกรรมในสวนอุตสาหกรรม, เขตประกอบการอุตสาหกรรม, นิคมอุตสาหกรรมและโรงงานอุตสาหกรรมอื่นๆ ดังนี้

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยรวมกับ ภาคเอกชนได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมขึ้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวม 3 แห่ง ได้แก่

1. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน มีพื้นที่โครงการจำนวน 1,917 ไร่ ตั้งอยู่ตำบลคลองจิกและตำบลบางกระสั้น อำเภอบางปะอิน มีโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการจำนวน 80 โรงงาน เงินทุน 77,615 ล้านบาท จำนวนคนงาน รวม 23,421 คน

2. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) มีพื้นที่โครงการจำนวน 2,500 ไร่ ตั้งอยู่ กม. ที่ 56-60 ถนนสายเอเชีย ตำบลบ้านหว้า อำเภอบางปะอิน มีโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการจำนวน 99 โรงงานเงินทุน 36,056.85 ล้านบาท จำนวนคนงานรวม 18,433 คน

รูปที่ 4.1 นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)

3. นิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร มีพื้นที่โครงการ จำนวน 2,050 ไร่ ตั้งอยู่ ตำบลบางพระครู อำเภอนครหลวง และตำบลบ้านขล้อ อำเภอบางปะหันมีโรงงานที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการ จำนวน 47 โรงงาน เงินทุน 6,117.82 ล้านบาท จำนวนคนงานรวม 9,122 คน

นอกจากนี้จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ยังมีเขตประกอบการอุตสาหกรรม 1 แห่ง และชุมชนอุตสาหกรรม 1 แห่ง ได้แก่

- เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย มีพื้นที่โครงการประมาณ 130 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กิโลเมตรที่ 68 ตำบลชะแมบ และตำบลวังจุฬา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ลักษณะโครงการเป็นการขายโรงงานสำเร็จรูป คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม (Mini Factory) มีโรงงานที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบกิจการ จำนวน 60 โรงงาน เงินทุน 1,855.43 ล้านบาท จำนวนคนงานรวมประมาณ 4,500-5,000 คน

รูปที่ 4.2 นิคมอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

- ชุมชนอุตสาหกรรมของบริษัทสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด(มหาชน) พื้นที่โครงการจำนวน 3,222 ไร่ จำนวนโรงงาน 97 โรงงาน เงินทุน 38,426 ล้านบาท จำนวนคนงาน 30,000 คน ตั้งอยู่ตำบลคานหาม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

- โรงงานอุตสาหกรรมอื่นๆ (นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการฯ) มีจำนวน 876 โรงงาน เงินทุน 114,246.57 ล้านบาท จำนวนคนงาน 142,465 คน มีพื้นที่ 24,463 ไร่

* รวมจำนวนโรงงานทั้งหมดในนิคมและนอกนิคม	1,153	โรงงาน
* รวมเงินลงทุน	235,892.67	ล้านบาท
* รวมจำนวนคนงาน	196,126	คน

* พื้นที่ที่ใช้ภาคอุตสาหกรรม จำนวน 34,320 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 2.1 ของพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ในเขตนิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร, นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน และเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย มีความหนาแน่นของอุตสาหกรรมไฟฟ้ามากที่สุด ในขณะที่นิคมอุตสาหกรรมไฮเทคมีอุตสาหกรรม เครื่องจักรกล อยู่หนาแน่น ส่วนอุตสาหกรรมการเกษตรจะมีอยู่หนาแน่น บริเวณนอกเขตนิคมอุตสาหกรรม แต่ถ้าหากมองโดยภาพรวมของอุตสาหกรรมที่มีมากที่สุดในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา คืออุตสาหกรรมทั่วไป ยกตัวอย่างเช่น กิจการที่เกี่ยวกับเครื่องมือแพทย์ การประกอบนาฬิกา กิจการเกี่ยวกับเพชร พลอย และจำหน่ายพลังงานไฟฟ้า ห้องเย็น ปรับคุณภาพน้ำเสีย เหล่านี้เป็นต้น

สำหรับข้อมูลการส่งเสริมการลงทุนในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เขตนิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) และสวนอุตสาหกรรมจะเป็นพื้นที่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุด โดยการส่งเสริมเน้นที่อุตสาหกรรมเครื่องจักรกล และอุตสาหกรรมไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์

นโยบายการพัฒนาอุตสาหกรรมในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

จากแผนการลงทุนจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ปี พ.ศ.2537) ได้กำหนดประเภทอุตสาหกรรมที่เห็นว่ามีโอกาสการลงทุนในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ดังนี้

(1) การลงทุนด้านอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่องกับการเกษตร เนื่องจากจังหวัดพระนครศรี-อยุธยาเป็นแหล่งผลิตสินค้าเกษตร อยู่ใกล้กับจังหวัดที่ผลิตสินค้าเกษตร และการคมนาคมขนส่งสะดวก จึงเหมาะที่จะลงทุนทางด้านการแปรรูปสินค้าเกษตร และอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าเพื่อเป็นปัจจัยการผลิตด้านการเกษตร พื้นที่ที่มีโอกาสในการลงทุน ได้แก่

- อุตสาหกรรมแปรรูปอาหาร ได้แก่ อำเภอเสนา อำเภอบางปะอิน
- อุตสาหกรรมผลิตอาหารสัตว์ ได้แก่ อำเภอมหาราช อำเภอท่าเรือ
- อุตสาหกรรมเครื่องหนัง ได้แก่ อำเภออุทัย
- อุตสาหกรรมเครื่องจักรกลการเกษตร ได้แก่ อำเภอนครหลวง อำเภออุทัย

(2) การลงทุนด้านอุตสาหกรรมทั่วไป โดยเฉพาะอุตสาหกรรมการผลิตสินค้าส่งออก เนื่องจากอยู่ใกล้ตลาดและท่าเรือ แต่ควรจะลงทุนในอุตสาหกรรมประเภทที่สามารถควบคุมมลพิษได้ หรือเป็นอุตสาหกรรมสะอาด พื้นที่ที่มีโอกาสในการลงทุน ได้แก่

- อุตสาหกรรมประกอบเครื่องอิเล็กทรอนิกส์ ได้แก่ อำเภอบางปะอิน อำเภออุทัย และอำเภอวังน้อย

- อุตสาหกรรมเครื่องประดับและอัญมณี ได้แก่ อำเภอบางปะอิน
- อุตสาหกรรมผลิตชิ้นส่วนโลหะ ได้แก่ อำเภออุทัย
- อุตสาหกรรมผลิตสินค้าหัตถกรรม ได้แก่ อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน
- อุตสาหกรรมการบรรจุหีบห่อเพื่อการส่งออก ได้แก่ อำเภอเสนา อำเภอบางไทร

(3) การลงทุนด้านการตั้งกิจการเขตอุตสาหกรรม และการสร้างอาคารหลายชั้นเพื่อเป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมขนาดย่อม เนื่องจากมีการขยายตัวของโรงงานจากกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล พื้นที่ที่มีโอกาสในการลงทุน ได้แก่

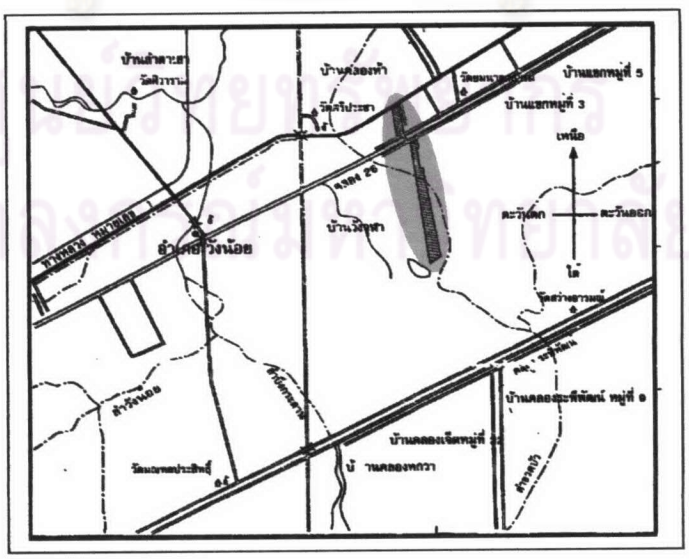
- กิจการเขตอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ ได้แก่ อำเภออุทัย
- กิจการเขตอุตสาหกรรมขนาดย่อม ได้แก่ อำเภอวังน้อย และอำเภอบางปะอิน
- กิจการสร้างอาคารหลายชั้น เพื่อเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมประเภทอุตสาหกรรมเบา เช่น การประกอบเครื่องคิดเลข เครื่องคอมพิวเตอร์ นาฬิกา เป็นต้น พื้นที่ที่มีโอกาสในการลงทุน คือ อำเภอบางปะอิน

4.1.3 พื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

การจัดตั้งเขตประกอบอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย จัดตั้งขึ้นโดยบริษัท วังจุฬาเรียลเอสเตท ได้ขอรับการสนับสนุนเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมประเภทโรงงานมินิแฟคตอรี่ หรืออาคารโรงงานแบบเรือนแถว เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2537 ทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท โฉนดเลขที่ 10668, 10669, 16416, 28640 (บางส่วน), 41094 และ 41096 มีมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 508,342,500 บาท ประกอบด้วย

มูลค่าที่ดิน	130,342,500 บาท
มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้าง	358,000,000 บาท
มูลค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค	20,000,000 บาท



แผนที่ 1 แสดงที่ตั้งเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรม ได้ออกประกาศกำหนดให้พื้นที่ภายในเขตอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย เนื้อที่ประมาณ 130 ไร่ เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2538 (ตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2538) ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 เรื่อง กำหนดท้องที่ภายในตำบลชะแมบ และตำบลวังจุฬา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรม)

นอกจากนี้ ยังได้กำหนดเงื่อนไขในการเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมไว้ดังนี้

(1) ผู้รับการสนับสนุนโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ต้องดำเนินการขออนุญาตตามระเบียบของกฎหมายต่างๆ

(2) น้ำทิ้งจากโรงงานและอาคารพักอาศัยทั้งหมด ภายในโครงการต้องระบายลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการเท่านั้น และจะต้องมีปริมาณและคุณลักษณะไม่เกินกว่าที่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมจะสามารถบำบัดให้อยู่ในมาตรฐานน้ำทิ้งได้

(3) ต้องมีระบบแยกน้ำฝนมิให้ระบายลงสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

(4) ห้ามระบายน้ำทิ้งจากโครงการลงสู่คลองชลประทาน ยกเว้นรับอนุญาตจากกรมชลประทานเท่านั้น

(5) โรงงานที่มีปัญหามลพิษทางอากาศ จะต้องมีระบบบำบัดมลพิษอย่างมีประสิทธิภาพ

(6) ห้ามใช้อาคารโรงงานเป็นสถานที่เก็บเคมีภัณฑ์อันตราย ยกเว้นเก็บไว้เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงงานเท่านั้น

(7) ต้องมีระบบรวบรวมและกำจัดขยะจากชุมชน โดยใช้เตาเผาขยะของโครงการ

(8) ต้องมีระบบรวบรวมกากของเสียจากการประกอบกิจการโรงงานที่มีประสิทธิภาพ เพื่อส่งให้หน่วยงานราชการนำไปกำจัดต่อไป

(9) จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสาระสำคัญของโครงการ เช่น ขนาดของโครงการ ลักษณะอาคาร ถนน ระบบบำบัดน้ำเสีย การบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ฯลฯ ตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับการสนับสนุนเท่านั้น

(10) ต้องมีทางหนีไฟ และระบบป้องกันเพลิงไหม้ทุกอาคารภายในโครงการ

ที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 68 ถนนพหลโยธิน ตำบลชะแมบ และตำบลจุฬา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่ห่างจากตลาดวังน้อยซึ่งเป็นชุมชนที่ใกล้ที่สุด 3 กม. ห่างจากสนามบินดอนเมือง 42 กิโลเมตร

วัตถุประสงค์โครงการ

เนื่องจากอุตสาหกรรมในประเทศไทยมีอัตราการขยายตัวที่สูงมาก เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ภาคอุตสาหกรรมมีการพัฒนาอย่างถูกต้องและเพื่อลดปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งกระจัดกระจายอยู่ทั่วในเขตพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม ดังนั้นแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย คือโครงการโรงงานสำเร็จรูปสำหรับอุตสาหกรรมขนาดย่อมที่ก่อตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ คือ

1. เพื่อสนองนโยบายเรื่อง เขตประกอบการอุตสาหกรรม ของรัฐบาลซึ่งเป้าหมายสำคัญของนโยบายคือต้องการให้มีการประกอบอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่ที่เหมาะสม ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. เพื่อสนองความต้องการของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดย่อม ที่ต้องการโรงงานที่มีคุณภาพมาตรฐานและตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพสูง

การใช้พื้นที่

เขตประกอบการแฟคตอรี่แลนด์วังน้อยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ ดังนี้

พื้นที่เขตอุตสาหกรรม	79.93 ไร่(ร้อยละ 61.32)
พื้นที่เขตพาณิชยกรรม	7.13 ไร่(ร้อยละ 5.47)
พื้นที่เขตที่พักอาศัย	5.37 ไร่(ร้อยละ 4.12)
พื้นที่สาธารณูปโภค	37.91 ไร่(ร้อยละ 29.09)
รวมพื้นที่ทั้งสิ้น	130.34 ไร่(ร้อยละ 100.00)

ประเภทโรงงานที่ประกอบกิจการในพื้นที่ศึกษา

ตามประกาศกรมโรงงานอุตสาหกรรมเรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการขอรับการสนับสนุนการจัดตั้งชุมชนอุตสาหกรรม ได้กำหนดประเภทโรงงานที่ตั้งในโครงการประเภทอาคาร โรงงานแบบเรือนแถว ว่าต้องเป็นโรงงานที่มีมลพิษน้อยถึงปานกลาง และมีน้ำทิ้งจากการประกอบกิจการไม่เกินวันละ 5.0 ลูกบาศก์เมตร โดยมีระบบบำบัดน้ำเสียของตนเองในขนาดที่เหมาะสม หรืออาจจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ในกรณีที่ประกอบกิจการในชั้นอื่นๆ ชั้นที่ใช้ประกอบกิจการต้องได้รับการออกแบบที่เหมาะสม

สิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบกิจการโรงงานในเขตประกอบการอุตสาหกรรมจะได้รับ

1. โรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรม จะได้รับการยกเว้นการขออนุญาตประกอบกิจการ แต่ต้องแจ้งให้ทราบก่อนเริ่มประกอบกิจการตามกฎหมายโรงงาน 15 วัน
2. สามารถขอส่งเสริมการลงทุนได้จากสำนักงานส่งเสริมการลงทุน (BOI.) โดยจะได้รับสิทธิพิเศษ คือ
   2.1 สิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีเงินได้ 3-8 ปี แล้วแต่ประเภทของอุตสาหกรรม
   2.2 ยกเว้นภาษีนำเข้าเครื่องจักรจากต่างประเทศกึ่งหนึ่ง

การควบคุมดูแล

ในพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรม จะได้รับการควบคุมดูแลโดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม โดยจะดำเนินการใน 2 ลักษณะ คือ

(1) ระหว่างกรมโรงงานอุตสาหกรรมกับบริษัท วังจุฬาเรียลเอสเตท โดยจะควบคุมดูแลในส่วนของการดำเนินงานให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้รับการประกาศ เขตประกอบการอุตสาหกรรม และการดูแลระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

(2) ระหว่างกรมโรงงานอุตสาหกรรมกับผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรม (โรงงานอุตสาหกรรม) โดยจะดูแลการดำเนินกิจการให้เป็นไปตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน

ผู้ดำเนินโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้รองรับผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรม ดังนี้

(1) ถนน

- ถนนทางเข้าโครงการซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 16 เมตร
- ถนนสายหลักในโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 20 เมตร และ 16 เมตร
- ถนนซอย บริเวณที่เป็นที่ตั้งโรงงานเป็นถนนคอนกรีต กว้าง 12 เมตร ส่วนบริเวณที่พักอาศัย (ทาวน์เฮ้าส์) เป็นถนนคอนกรีต กว้าง 8 เมตร

(2) ระบบไฟฟ้า รับไฟฟ้าจากสถานีไฟฟ้าย่อยของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ขนาด 50 แอมป์ 3 เฟส 4 สาย

(3) ระบบประปา ใช้ระบบน้ำบาดาล มีหอถังน้ำบาดาลรวม 3 ถัง สามารถให้บริการได้ 1,500 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

(4) ระบบบำบัดน้ำเสีย ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปในแต่ละยูนิต และมีระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ โดยเป็นระบบบ่อตกตะกอน

(5) ระบบโทรศัพท์ มีโทรศัพท์สายตรงให้ทุกยูนิต

ส่วนบริการและที่อยู่อาศัย

(1) ส่วนที่อยู่อาศัย ภายในโครงการได้แบ่งโซนเพื่อจัดให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่ทำงานในโครงการ โดยส่วนที่อยู่อาศัยที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ คือ ทาวน์เฮาส์ จำนวน 111 หน่วย เนื้อที่แต่ละหน่วย 18 ตารางวา ขนาดอาคาร กว้าง 4X12 เมตร นอกจากนี้ ยังได้มีพื้นที่เพื่อเตรียมสร้างบ้านเดี่ยวเอาไว้ด้วย

(2) ส่วนบริการ มีการจัดแบ่งโซนพาณิชยกรรม เพื่อให้ชุมชนที่อยู่ในโครงการหาซื้อสินค้าอุปโภคบริโภค โดยเป็นอาคารพาณิชย์ จำนวน 54 หน่วย เนื้อที่แต่ละหน่วย 18 ตารางวา ขนาดอาคาร กว้าง 4X12 เมตร

(3) สวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อน จำนวน 3 แห่ง

นอกจากนี้ ผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรมและผู้อยู่อาศัยในพื้นที่โครงการได้รวมตัวกันจัดตั้งชมรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย และได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้แก่

(1) เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง ในช่วงกลางจะมีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ 3 จุด จุดที่ 1 และ 2 มีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ 2 คนต่อจุด ส่วนจุดที่ 3 ซึ่งอยู่ด้านในโครงการ มีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ 1 คน และในช่วงเวลากลางคืนจะเพิ่มอีก 1 จุด โดยมีเจ้าหน้าที่ประจำอยู่ 1 คน

(2) สถานีตำรวจชุมชน ตั้งอยู่บริเวณจุดรักษาความปลอดภัยที่ 2 ใกล้กับที่ตั้งชมรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย มีเจ้าหน้าที่ตำรวจประจำอยู่ 2 คน ที่เหลือจะเป็นอาสาสมัครคอยดูแลความปลอดภัยในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

(3) รถบริการสาธารณะ ได้แก่

- รถจักรยานยนต์รับจ้าง อัตราค่าบริการ 5-15 บาท เส้นทางวิ่งแล้วแต่ลูกค้าต้องการ
- รถสามล้อถีบ มีจำนวนประมาณ 15-30 คัน
- รถสองแถว มีเส้นทางวิ่งจากตลาดวังน้อย-โรงไฟฟ้า อัตราค่าบริการ 10 บาทต่อเที่ยว ในช่วงเช้า เวลา 08.00-09.00 น. และช่วงเย็น เวลา 17.00-17.30 น. จะให้บริการทุกครึ่งชั่วโมง

4.2 สภาพปัจจุบันของเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

ในการสำรวจสภาพปัจจุบันของเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อยในด้านของกายภาพ ได้แบ่งผลการสำรวจออกเป็น 2 ส่วน คือ

- สภาพภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย จะเป็นการนำผังของโครงการมาศึกษาถึงสภาพของโครงการ ส่วนของโรงงาน สภาพที่พักอาศัยบริเวณโรงงาน ส่วนที่พักอาศัยที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ ส่วนบริการและสาธารณูปโภคที่อยู่ภายในโครงการ
- สภาพแวดล้อมรอบๆเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย จะเป็นการดูภาพรวมลักษณะของพื้นที่ ทำเลที่ตั้งโครงการ รวมไปถึงสภาพที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นรอบๆโครงการ

4.2.1 สภาพภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

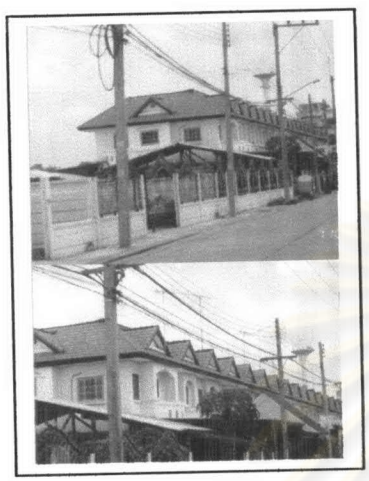
<u>สภาพโครงการ</u>

การใช้ที่ดินในโครงการแบ่งออกได้เป็น 4 องค์ประกอบหลัก คือ

- พื้นที่เขตอุตสาหกรรม 79.93 ไร่ ประกอบด้วยโรงงานสำเร็จรูปขนาดย่อม (Mini-factory) แบบเรือนแถว 3 ขนาด คือ 800 ตารางเมตร 1,050 ตารางเมตร และ 1,300 ตารางเมตร ราคาประมาณ 1,000,000 - 15,000,000 บาท จากการสำรวจ (แบบแสดงที่ 1) พบโรงงานที่มีการเข้าใช้พื้นที่ประกอบกิจการทั้งสิ้น 78 หน่วย (65 บริษัท) อยู่ระหว่างการก่อสร้างโรงงานเพิ่มอีก 9 หน่วย และพื้นที่ว่างสร้างโรงงานอีก 15 หน่วย โรงงานส่วนใหญ่เป็นธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม ในการสำรวจพบว่า มีบางบริษัทนิยมซื้อโรงงานสำเร็จรูปต่อกัน 2 -4หน่วย รวมเป็นโรงงานเดียวเพื่อเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยของโรงงานให้มากยิ่งขึ้น

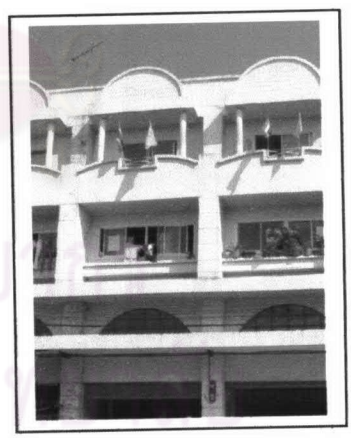
รูปที่ 4.3-4.4 โรงงานอุตสาหกรรมในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

- พื้นที่เขตที่อยู่อาศัย 5.37 ไร่ ทางเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อยได้เตรียมที่อยู่อาศัยไว้ภายในโครงการเป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 111 หน่วย ขนาดพื้นที่ 18 ตารางวา ราคา 650,000 - 750,000 บาท อยู่บริเวณส่วนประตูหน้าโครงการ 1 จุด และบริเวณภายในโครงการ 1 จุด และนอกจากนี้เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อยยังได้เตรียมพื้นที่เพื่อสร้างบ้านเดี่ยวเป็นจำนวน 9 หน่วยไว้ด้วย โดยในขณะสำรวจได้เริ่มก่อสร้างแล้ว (แบบสำรวจที่ 1)



รูปที่ 4.5 ทาวน์เฮาส์ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

- พื้นที่เขตพาณิชยกรรม 7.13 ไร่ เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อยกำหนดให้มีส่วนบริการ, ร้านค้าภายในโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ที่อยู่ภายในโครงการ เป็นอาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้น ครึ่ง จำนวน 54 หน่วย ขนาดพื้นที่ใช้สอย 18 ตารางวา (เท่ากับทาวน์เฮาส์) ราคาประมาณ 1,200,000 บาท ตั้งเรียงรายอยู่ริมถนนสายหลักของโครงการ โดยให้อยู่ด้านหน้าสุดของโครงการ



รูปที่ 4.6-4.7 อาคารพาณิชย์ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

- พื้นที่สาธารณูปโภค 37.91 ไร่ ประกอบไปด้วย
  - ถนนสายหลักกว้าง 20 เมตร ฟุตบาทข้างละ 2 เมตร ถนนสายรองกว้าง 12 เมตร และถนนซอยในแต่ละซอยกว้าง 8 เมตร
  - บ่อบำบัดน้ำเสีย มีการบำบัดน้ำเสียจากแต่ละโรงงานก่อนแล้วจึงค่อยไปสู่บ่อบำบัดรวมก่อนจะลงสู่คลองสาธารณะ ซึ่งบ่อบำบัดจะตั้งอยู่บริเวณถนนเลียบคลอง 26

- ไฟฟ้าและน้ำบาดาล เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อยใช้กระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าภูมิภาคอำเภอวังน้อย แต่น้ำที่ใช้ภายในโครงการเป็นน้ำบาดาลซึ่งทางโครงการเป็นผู้ขุดเจาะเอง มีทั้งหมด 3 จัดกระจายอยู่ภายในโครงการ โดยเป็นน้ำที่ใช้ทั้งภายในโรงงาน ที่พักอาศัย และบริการ จากการสอบถามเจ้าของโครงการถึงเหตุผลในการเจาะน้ำบาดาล ทำให้ทราบว่าทางโครงการได้เตรียมท่อสำหรับน้ำประปาไว้อยู่แล้ว แต่เนื่องจากสภาพและทำเลที่ตั้งที่อยู่ห่างไกล ทำให้รัฐไม่สามารถเดินท่อประปามาถึงภายในโครงการได้ จึงทำให้ทางโครงการมีความจำเป็นที่จะต้องเจาะบ่อบาดาลใช้เอง

รูปที่ 4.8-4.9 ถนนสายหลักภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

- ระบบรักษาความปลอดภัย ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย จะมีสถานีตำรวจชุมชนตั้งอยู่บริเวณ ถนนเลียบคลอง 26 อยู่ 1 จุด และมีป้อมยามอีก 3 จุดโดยตั้งอยู่หน้าโครงการริมถนนพหลโยธิน 1 จุด ถนนเลียบคลอง 26 อีก 1 จุดและหลังโครงการ 1 จุด นอกจากนี้ยังมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของโรงงานอุตสาหกรรมเองต่างหาก ซึ่งถือได้ว่าเป็นโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดีมาก

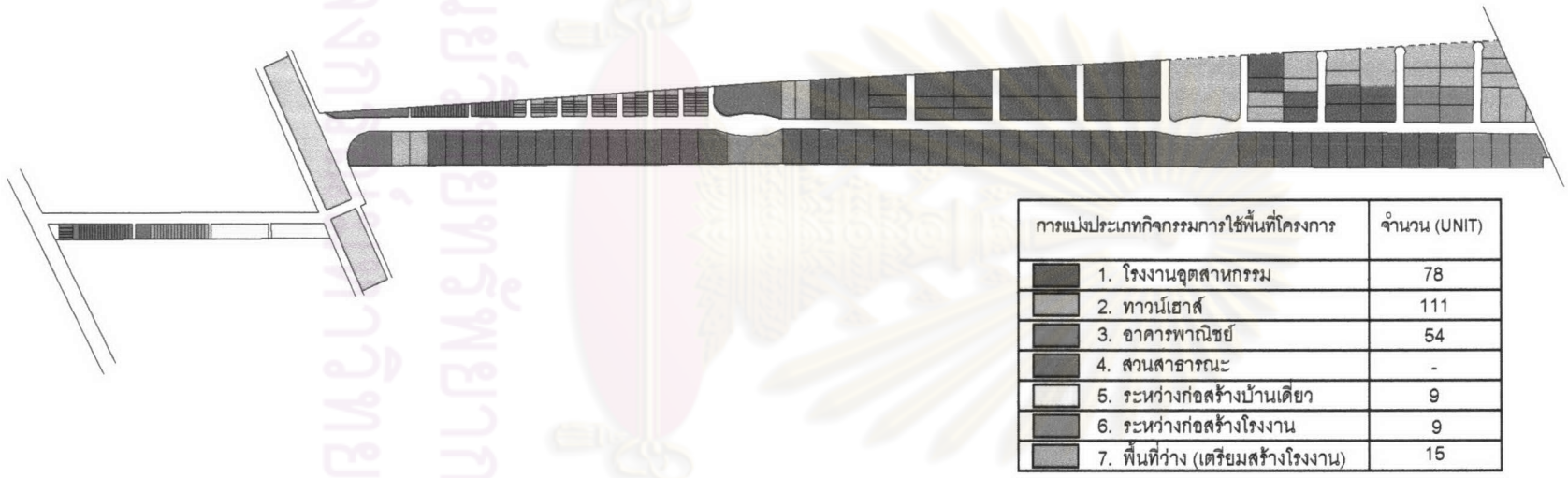
รูปที่ 4.10 สถานีตำรวจชุมชนภายในเขตประกอบ

- สวนสาธารณะ ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมฯ มีสวนสาธารณะเพื่อการพักผ่อนของผู้ที่ทำงานและอยู่อาศัยโดยตั้งกระจายอยู่ภายในโครงการจำนวน 3 จุด จากการสำรวจ พบว่า จะมีการใช้พื้นที่ค่อนข้างมากในช่วงเย็นคือตอนเลิกงานจะมีผู้ที่ทำงานมานั่งพักผ่อน พูดคุย และออกกำลังกาย

รูปที่ 4.11-4.12 สวนสาธารณะภายในเขตประกอบการฯ

นอกจากนี้ ในการดูแลรักษาความเรียบร้อยให้กับผู้ที่ทำงานและอาศัยอยู่ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย ยังได้จัดให้มีชมรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อยขึ้น เพื่อทำหน้าที่คอยดูแลชุมชนและโรงงาน โดยประกอบไปด้วย คณะกรรมการจำนวน 12 คน ฝ่ายผู้ที่ทำงานคือเจ้าของโรงงาน จำนวน 9 คน ฝ่ายผู้ที่อยู่อาศัย (ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์) จำนวน 2 คน และฝ่ายเจ้าของโครงการอีก 1 คน โดยหน้าที่สำคัญของชมรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อยคือการจัดเก็บค่าส่วนกลางต่างๆ เป็นรายเดือน เช่น ค่ายามรักษาความปลอดภัย ค่าเก็บขยะ รวมไปถึงจัดเก็บค่าน้ำบาดาลภายในโครงการด้วย โดยคิดอัตราจัดเก็บค่าส่วนกลางที่ตารางวาละ 5 บาท/เดือน และค่าน้ำบาดาลที่หน่วยละ 12.50 บาท ซึ่งถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับการอยู่อาศัยภายนอกโครงการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การแบ่งประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่โครงการ	จำนวน (UNIT)
1. โรงงานอุตสาหกรรม	78
2. ทาวน์เฮาส์	111
3. อาคารพาณิชย์	54
4. สวนสาธารณะ	-
5. ระหว่างก่อสร้างบ้านเดี่ยว	9
6. ระหว่างก่อสร้างโรงงาน	9
7. พื้นที่ว่าง (เตรียมสร้างโรงงาน)	15

วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

แบบแสดงที่ 1 : ผังโครงการแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

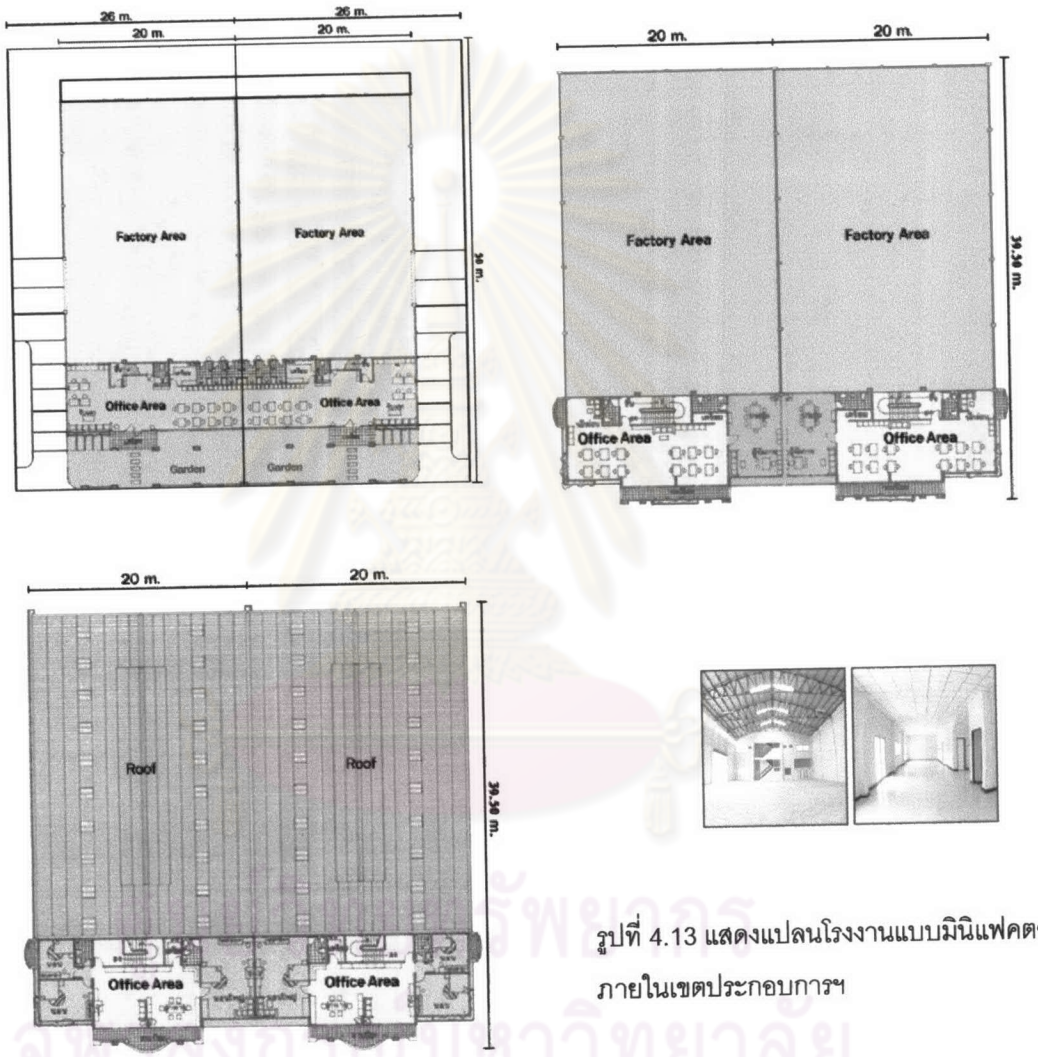
N

ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546

0 50 100 200 350 500 m

การอยู่อาศัยบริเวณโรงงานอุตสาหกรรมภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

ปัจจุบันภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อยมีโรงงานขนาดย่อมสำเร็จรูป (Mini-factory) ที่สร้างแล้วเสร็จและมีการเข้าใช้พื้นที่เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมแล้วทั้งสิ้น 78 โรงงาน (65 บริษัท) ปลูกเป็นลักษณะเรือนแถวเรียงรายตามแนวถนนสายหลักและถนนสายรองของโครงการ โรงงานมีลักษณะเป็นอาคารด้านหน้าสูง 3 ชั้น ชั้นที่ 1-2 ใช้ประโยชน์เป็นส่วนสำนักงาน อาคารด้านหลังมีชั้นเดียวใช้เป็นพื้นที่เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม ส่วนชั้นที่ 3 กำหนดให้เป็นที่อยู่อาศัย



รูปที่ 4.13 แสดงแปลนโรงงานแบบมินิแฟคตอรี่ภายในเขตประกอบการฯ

จากการสำรวจด้านการอยู่อาศัยบริเวณโรงงาน พบว่า มีทั้งการอยู่อาศัยบริเวณภายในโรงงาน และไม่มีการอยู่อาศัย โดยโรงงานที่มีการอยู่อาศัยมีทั้งสิ้น 46.1% และไม่มีการเข้าอยู่อาศัยทั้งสิ้น 53.9% จะเห็นว่าโรงงานที่ไม่มีการอยู่อาศัยจะมีมากกว่าโรงงานที่มีการอยู่อาศัย (จากตารางที่ 4.1)

ตาราง 4.1 ร้อยละของโรงงานอุตสาหกรรมที่พบและไม่พบการอยู่อาศัย

โรงงานอุตสาหกรรมภายในโครงการ	ร้อยละ
โรงงานอุตสาหกรรมที่มีการอยู่อาศัย	46.1
โรงงานอุตสาหกรรมที่ไม่มีการอยู่อาศัย	53.9
รวม	100.0

ที่มา : ผู้วิจัยทำการเดินสำรวจโรงงานภายในเขตประกอบการฯ ช่วงเดือนพ.ย.-ธ.ค. 2546

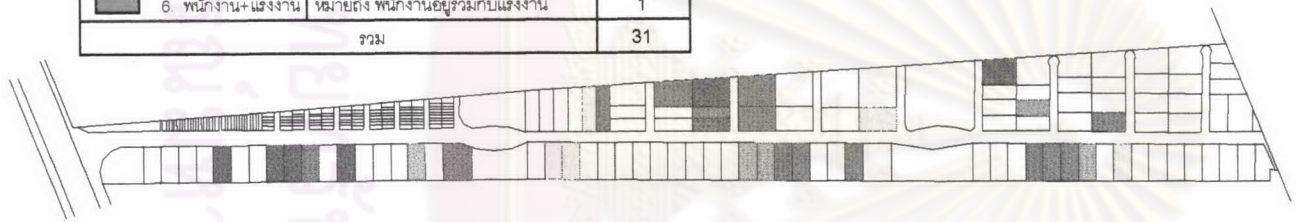
เมื่อมาดูโรงงานที่มีการอยู่อาศัย จากการสอบถามเจ้าหน้าที่โครงการ พนักงานโรงงาน ผู้บริหารรวมไปถึงการสังเกตทำให้ทราบว่าภายในโรงงานมีการอยู่อาศัยดังนี้

1. มีการอยู่อาศัยบริเวณ ชั้น 3 ซึ่งได้จัดเตรียมไว้เป็นส่วนพักอาศัย โดยผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าของโรงงานกับพนักงานซึ่งอยู่ในส่วนสำนักงาน พบว่ามีแรงงานอยู่เป็นส่วนน้อย จากการสอบถามจำนวนผู้ที่อยู่ภายในโรงงานจะมีประมาณ 4-6 คน และไม่เกิน 15 คน ซึ่งถือว่าเป็นจำนวนที่น้อยเมื่อเทียบกับจำนวนผู้ที่ทำงานในโรงงาน สาเหตุสำคัญที่ทางโรงงานไม่ต้องการให้แรงงานอยู่อาศัยภายในโรงงาน เนื่องจากเกรงว่าจะไม่มีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน (แบบแสดงที่ 2)

2. ที่น่าสนใจคือ พบว่ามีการอยู่อาศัยบริเวณด้านหลังโรงงานด้วย โดยโรงงานบางโรงงานมีการดัดแปลง ต่อเติมพื้นที่ว่างด้านหลังโรงงานให้เป็นมีลักษณะเป็นเรือนแถวชั้นเดียวประมาณ10-15 ห้องต่อ 1 โรงงาน โดยผู้ที่อยู่อาศัยก็คือแรงงานและครอบครัว โดยทางโรงงานให้อยู่ฟรีเป็นสวัสดิการ (แบบแสดงที่ 4)

รูปที่ 4.14-4.15 โรงงานที่มีการอยู่อาศัย

การอยู่อาศัยภายในโรงงานอุตสาหกรรม		
โรงงานอุตสาหกรรมที่มีการอยู่อาศัย		จำนวน (UNIT)
1. เจ้าของ	หมายถึง ฝ่ายเจ้าของโรงงานเป็นผู้อยู่อาศัย	14
2. พนักงาน	หมายถึง ฝ่ายพนักงานเป็นผู้อยู่อาศัย	4
3. แรงงาน	หมายถึง ฝ่ายแรงงานเป็นผู้อยู่อาศัย	6
4. เจ้าของ+พนักงาน	หมายถึง เจ้าของโรงงานอยู่ร่วมกับพนักงาน	5
5. เจ้าของ+แรงงาน	หมายถึง เจ้าของโรงงานอยู่ร่วมกับแรงงาน	1
6. พนักงาน+แรงงาน	หมายถึง พนักงานอยู่ร่วมกับแรงงาน	1
รวม		31



วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

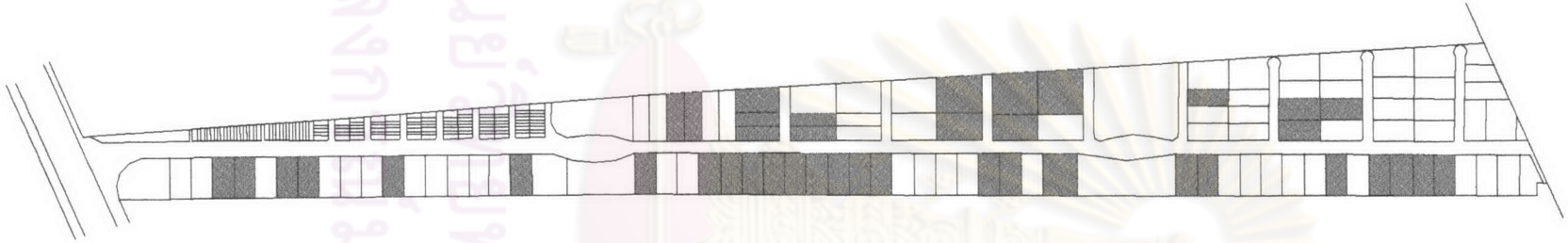
แบบแสดง : แผนผังตำแหน่งโรงงานอุตสาหกรรมที่มีการเข้าอยู่อาศัย

N

ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546

0 50 100 200 350 500 m

การอยู่อาศัยภายในโรงงานอุตสาหกรรม	
โรงงานอุตสาหกรรมที่ไม่มีการอยู่อาศัย	จำนวน (UNIT)
โรงงานอุตสาหกรรมที่ไม่มีการอยู่อาศัย	42
รวม	42



วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

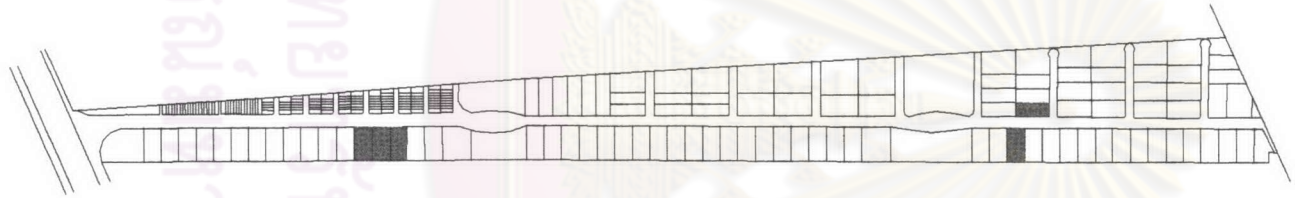
แบบแสดง : แผนผังตำแหน่งโรงงานอุตสาหกรรมที่ไม่มีการเข้าอยู่อาศัย

N

ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546

0 50 100 200 350 500 m

การอยู่อาศัยภายในโรงงานอุตสาหกรรม	
โรงงานอุตสาหกรรมที่มีการต่อเติมบริเวณหลังโรงงาน	จำนวน (UNIT)
โรงงานที่ต่อเติมที่อยู่อาศัยให้แก่แรงงาน	5
รวม	5



วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

แบบแสดง : แผนผังตำแหน่งโรงงานอุตสาหกรรมที่ต่อเติมบริเวณด้านหลังโรงงานเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของแรงงาน

N

ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546

0 50 100 200 350 500 m

<u>ส่วนที่อยู่อาศัยภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย</u>

ที่อยู่อาศัยที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้ คือ ทาวน์เฮาส์ มีจำนวนทั้งสิ้น 111 หน่วย ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการถนนพหลโยธิน 1 จุด และบริเวณภายในโครงการถนนคลองซอยที่ 26 อีก 1 จุด

จากการสำรวจสภาพที่อยู่อาศัยในเรื่องการใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมของทาวน์เฮาส์ พบว่า มีการอยู่อาศัย 56.8% มีทั้งเป็นเจ้าของเองและเช่าอยู่ ที่น่าสนใจคือ มีการเปลี่ยนทาวน์เฮาส์ที่เป็นที่อยู่อาศัยให้เป็นส่วนพาณิชย์คือเป็นร้านค้าและบริการ และเพื่อการอุตสาหกรรมคือเป็นโรงงานย่อยปะปนอยู่ด้วย

รูปที่ 4.16 ทาวน์เฮาส์ภายในเขตประกอบ

ตาราง 4.2 ร้อยละกิจกรรมการใช้พื้นที่ภายในทาวน์เฮาส์

การแบ่งประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ ภายในทาวน์เฮาส์	ร้อยละ
เพื่อการอยู่อาศัย	56.8
เพื่อการพาณิชย์	32.4
เพื่อการอุตสาหกรรม	4.5
บ้านว่าง ,ต่อเติม	6.3
รวม	100.0

ที่มา : ผู้วิจัยทำการเดินสำรวจทาวน์เฮาส์ภายในเขตประกอบการฯ ช่วงเดือนพ.ย.-ธ.ค. 2546

1. กิจกรรมการใช้พื้นที่เพื่อการอยู่อาศัย (แบบแสดงที่ 5)

แบ่งตามการใช้งาน ในที่นี้คือเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว มีจำนวนทั้งหมด 63 หลัง ซึ่งเมื่อดูตามสิทธิการครอบครองจะพบว่า มีทั้งที่เป็นเจ้าของเอง และเช่าอยู่มีบ้างที่เป็นสวัสดิการ คือทางโรงงานซื้อให้แรงงานอยู่แต่พบเพียง 2 หลังเท่านั้น จากการสอบถาม พบว่า ผู้ที่อยู่อาศัยจะเป็นผู้ที่ทำงานอยู่ที่โรงงานโดยจะอยู่ร่วมกับครอบครัว คือคู่สมรสเป็นส่วนใหญ่

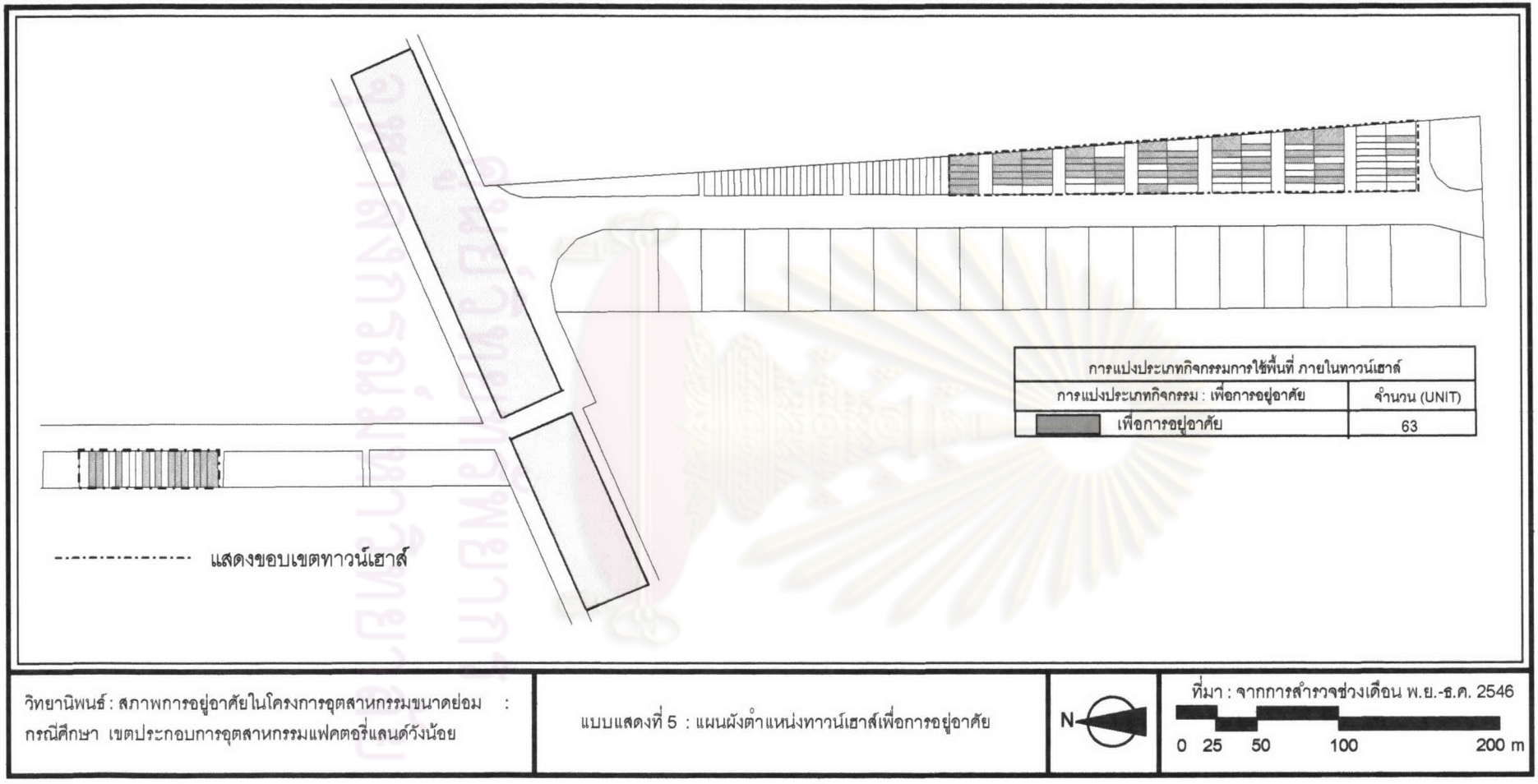
2. กิจกรรมการใช้พื้นที่เพื่อการพาณิชย์ (แบบแสดงที่ 6)

พบว่ามีทาวน์เฮาส์ที่มีการอยู่อาศัยและปรับเปลี่ยนไปเพื่อการพาณิชย์ ทั้งสิ้น 36 หลัง ส่วนใหญ่จะเปลี่ยนไปเป็นร้านขายอาหาร มากที่สุด โดยจะมีทั้งขายที่บ้านและเข็นรถเข็นออกไปขาย ที่น่าสังเกตคือร้านค้าและขายอาหารที่ขายอยู่ตามบ้าน จะมีที่ตั้งอยู่ติดถนนสายหลักของโครงการเนื่องจากทำเลที่ดีกว่าส่วนร้านที่เป็นรถเข็น จะอยู่ภายในถนนสายรองซึ่งทำเลไม่ดี โดยการเปลี่ยนแปลงเช่นนี้ทำให้มีปัญหาในด้านมลภาวะ คือจะมีควันรบกวนเนื่องจากร้านค้าเช่นนี้ต้องมีครัวอยู่หน้าบ้าน จึงทำให้เกิดควันรบกวน

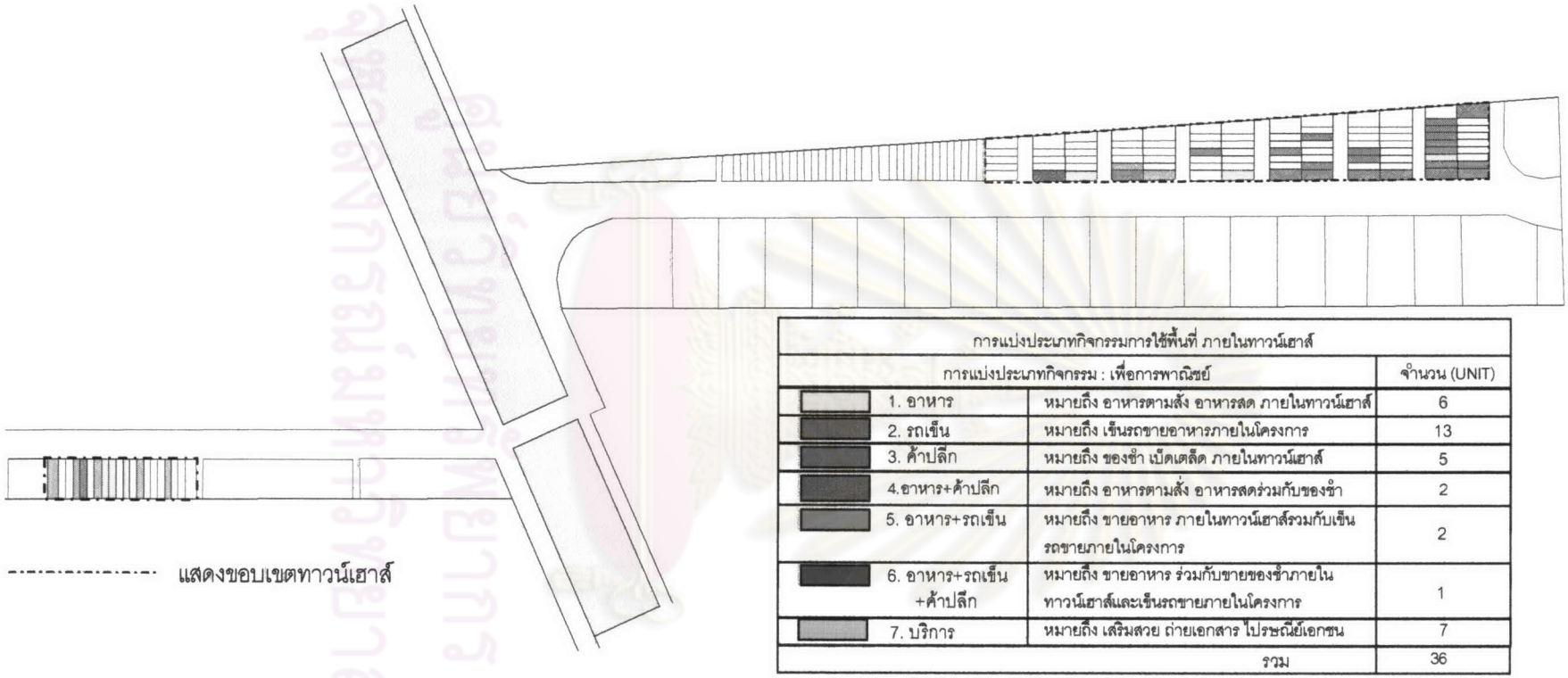
3. กิจกรรมการใช้พื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม (แบบแสดงที่ 7)

ที่อยู่อาศัย ทาวน์เฮาส์ภายในโครงการนอกจากจะเปลี่ยนเป็นเทาวน์เฮาส์แล้ว ยังพบว่ามีการเปลี่ยนเป็นโรงงานขนาดย่อยอีกด้วย โดยทั้งหมดจะเป็นโรงงานสำหรับทำจิวเวอรี่เพื่อส่งให้กับโรงงานภายในโครงการอีกที โดยเจ้าของโรงงานขนาดย่อยนี้จะซื้อหรือเช่าทาวน์เฮาส์แล้วนำมาดัดแปลงให้เป็นโรงงาน โดยจะทุบผนังชั้น 1 ออกทะลุถึงหน้าบ้าน และต่อหลังคามาจนชิดถนนและนำเครื่องจักรมาวาง ชั้น 2 จะเป็นที่อยู่ของคนงาน โดยจะอยู่เป็นสวัสดิการ

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย	แบบแสดงที่ 5 : แผนผังตำแหน่งทาวน์เฮาส์เพื่อการอยู่อาศัย	N	ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546 0 25 50 100 200 m



การแบ่งประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ ภายในทาวน์เฮาส์		
การแบ่งประเภทกิจกรรม : เพื่อการพาณิชย์		จำนวน (UNIT)
1. อาหาร	หมายถึง อาหารตามสั่ง อาหารสด ภายในทาวน์เฮาส์	6
2. รถเข็น	หมายถึง เข็นรถขายอาหารภายในโครงการ	13
3. ค้าปลีก	หมายถึง ของชำ เบ็ดเตล็ด ภายในทาวน์เฮาส์	5
4.อาหาร+ค้าปลีก	หมายถึง อาหารตามสั่ง อาหารสดร่วมกับของชำ	2
5. อาหาร+รถเข็น	หมายถึง ขายอาหาร ภายในทาวน์เฮาส์รวมกับเข็นรถขายภายในโครงการ	2
6. อาหาร+รถเข็น +ค้าปลีก	หมายถึง ขายอาหาร ร่วมกับขายของชำภายในทาวน์เฮาส์และเข็นรถขายภายในโครงการ	1
7. บริการ	หมายถึง เสริมสวย ถ่ายเอกสาร โปรษณีย์เอกชน	7
	รวม	36

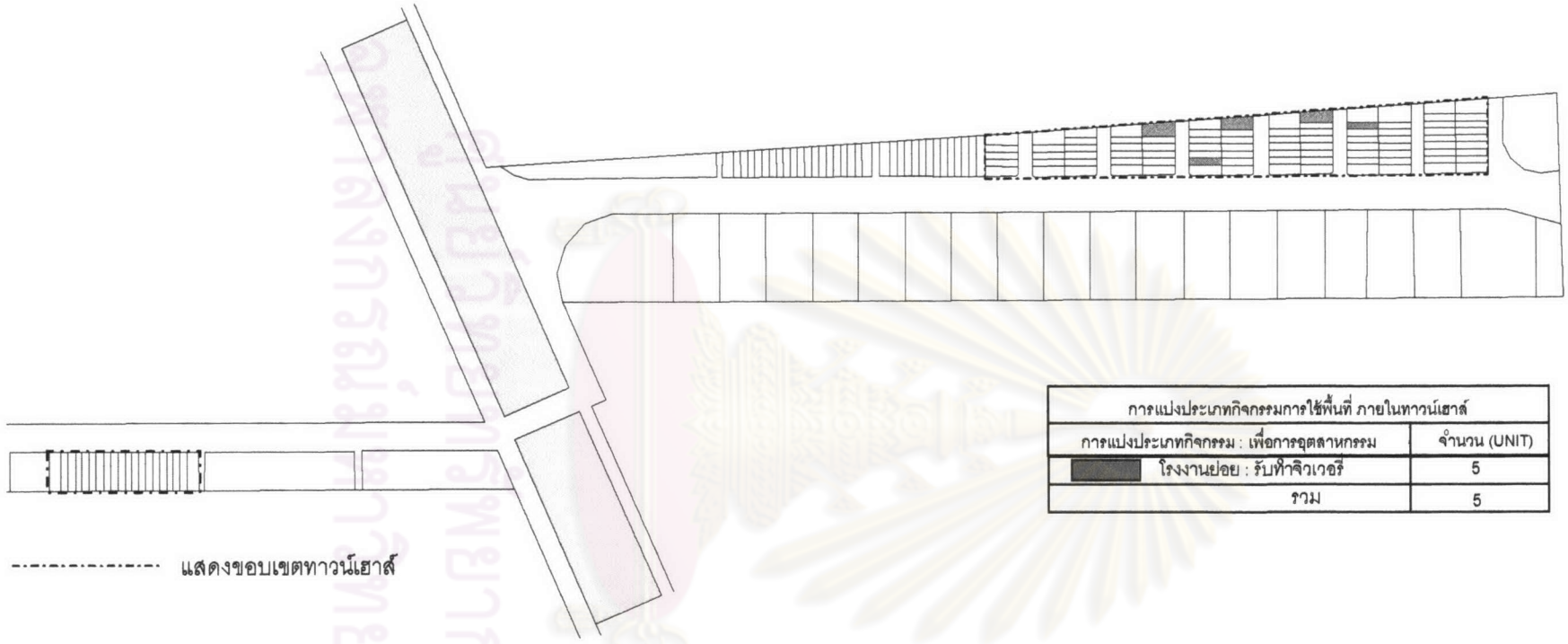
วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

แบบแสดง : แผนผังตำแหน่งทาวน์เฮาส์เพื่อการพาณิชย์

N

ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546

0 25 50 100 200 m



การแบ่งประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ ภายในทาวน์เฮาส์	
การแบ่งประเภทกิจกรรม : เพื่อการอุตสาหกรรม	จำนวน (UNIT)
โรงงานย่อย : รับทำจิวเวอรี่	5
รวม	5

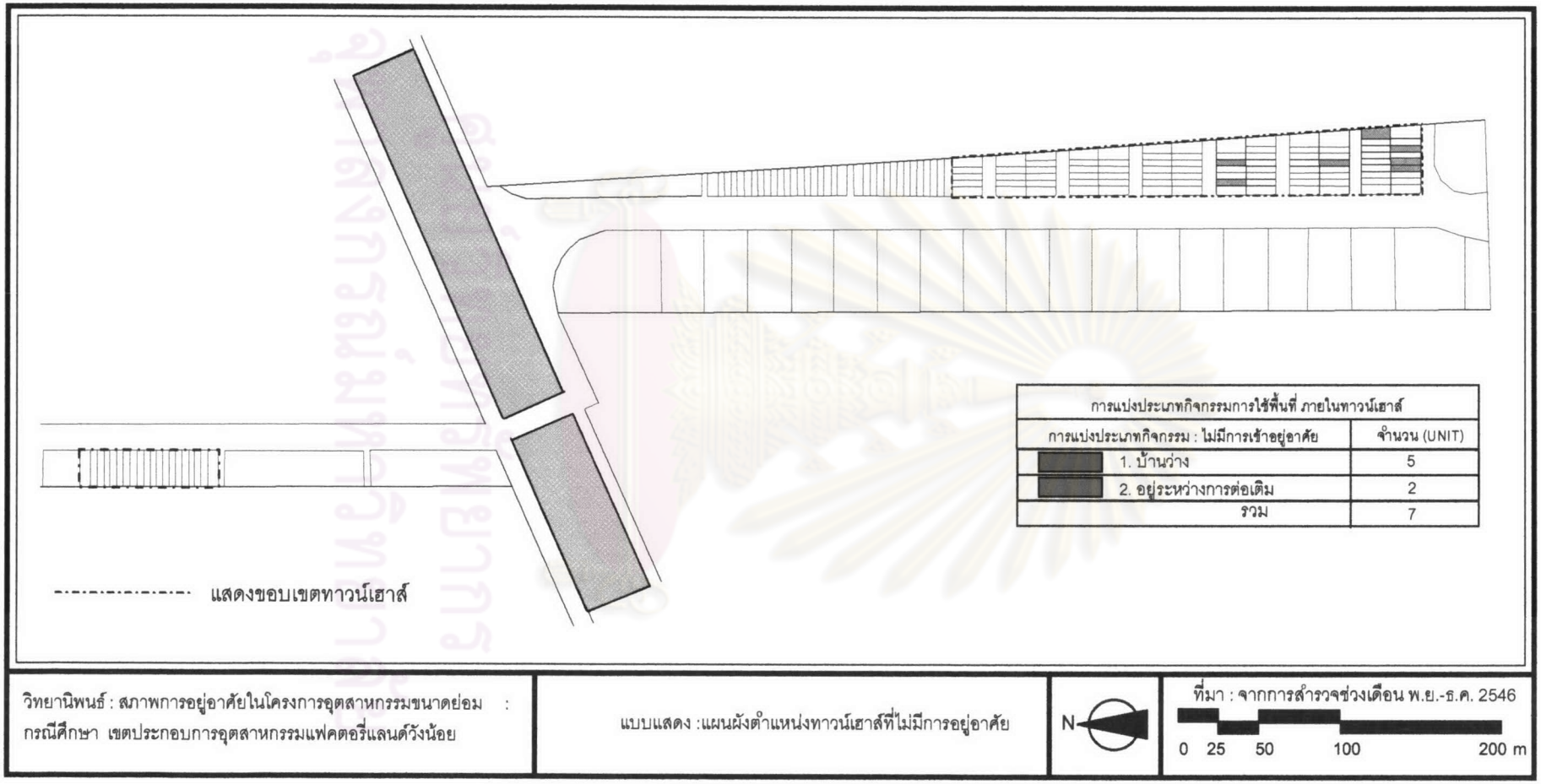
วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

แบบแสดงที่ 7 : แผนผังตำแหน่งทาวน์เฮาส์เพื่อการอุตสาหกรรม

N

ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546

0 25 50 100 200 m


การแบ่งประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ ภายในทาวน์เฮาส์
การแบ่งประเภทกิจกรรม : ไม่มีการเข้าอยู่อาศัย
จำนวน (UNIT)
1. บ้านว่าง
5
2. อยู่ระหว่างการต่อเติม
2
รวม
7
แสดงขอบเขตทาวน์เฮาส์
วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย
แบบแสดง :แผนผังตำแหน่งทาวน์เฮาส์ที่ไม่มีการอยู่อาศัย
N
ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546
0 25 50 100 200 m

<u>ส่วนบริการภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย</u>

ส่วนบริการที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้ คือ อาคารพาณิชย์ มีจำนวนทั้งสิ้น 54 หน่วย ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ 1 จุด และบริเวณภายในโครงการ 1 จุด ลักษณะเป็นอาคารขนาด 3 ชั้นครึ่ง วัตถุประสงค์ที่จัดสร้างเพื่อให้ชุมชนที่อยู่ภายในโครงการใช้จับจ่ายซื้อของอุปโภค,บริโภค

จากการสำรวจสภาพที่อยู่อาศัยในเรื่องการใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมของอาคารพาณิชย์ ที่น่าสนใจคือพบว่า มีการเปลี่ยนแปลงจากอาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นส่วนบริการกลายเป็นที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม

ตาราง 4.3 ร้อยละกิจกรรมการใช้พื้นที่ภายในอาคารพาณิชย์

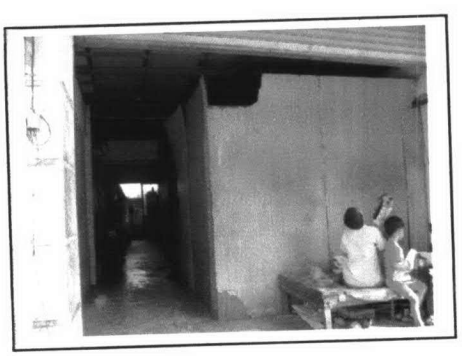
การแบ่งประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ ภายในอาคารพาณิชย์	ร้อยละ
เพื่อการพาณิชย์	24.1
เพื่อการอยู่อาศัย	25.9
เพื่อการอุตสาหกรรม	16.7
อื่นๆ (สำนักงาน,ห้องว่าง,อยู่ระหว่างต่อเติม)	33.3
รวม	100.0

ที่มา : ผู้วิจัยทำการเดินสำรวจอาคารพาณิชย์ภายในเขตประกอบการฯ ช่วงเดือนพ.ย.-ธ.ค. 2546

1. เพื่อการพาณิชย์ มีทั้งหมด 13 หน่วย ประกอบด้วย ร้านค้าปลีกที่ขายสินค้าเบ็ดเตล็ดต่างๆ รวมถึงสินค้าเพื่อการอุปโภค 3 หน่วย ร้านบริการ ได้แก่ ร้านตัดผม ร้านซ่อมมอเตอร์ไซค์ 3 หน่วย และร้านขายอาหาร ที่ขายอาหารตามสั่ง อาหารสดอีก 7 หน่วย (แบบแสดงที่ 9)

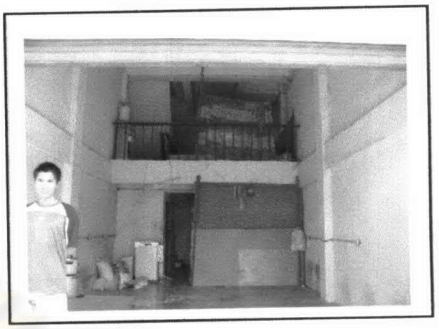
2. เพื่อการอยู่อาศัย มีทั้งหมด 14 หน่วย เป็นเจ้าของซื้อเพื่ออยู่อาศัย 1 หน่วย เป็นห้องแบ่งให้เช่า 4 หน่วย เป็นบ้านกึ่งสำนักงาน 2 หน่วย และที่พบมากที่สุด คือ โรงงานอุตสาหกรรมได้ซื้ออาคารพาณิชย์เพื่อให้แรงงานได้อยู่เป็นสวัสดิการ ถึง 7 หน่วย (แบบแสดงที่ 10)

รูปที่ 4.17 อาคารพาณิชย์ที่เปลี่ยนเป็นห้องแบ่งเช่า



รูปที่ 4.18 อาคารพาณิชย์ที่โรงงานซื้อให้แรงงานอยู่เป็นสวัสดิการ

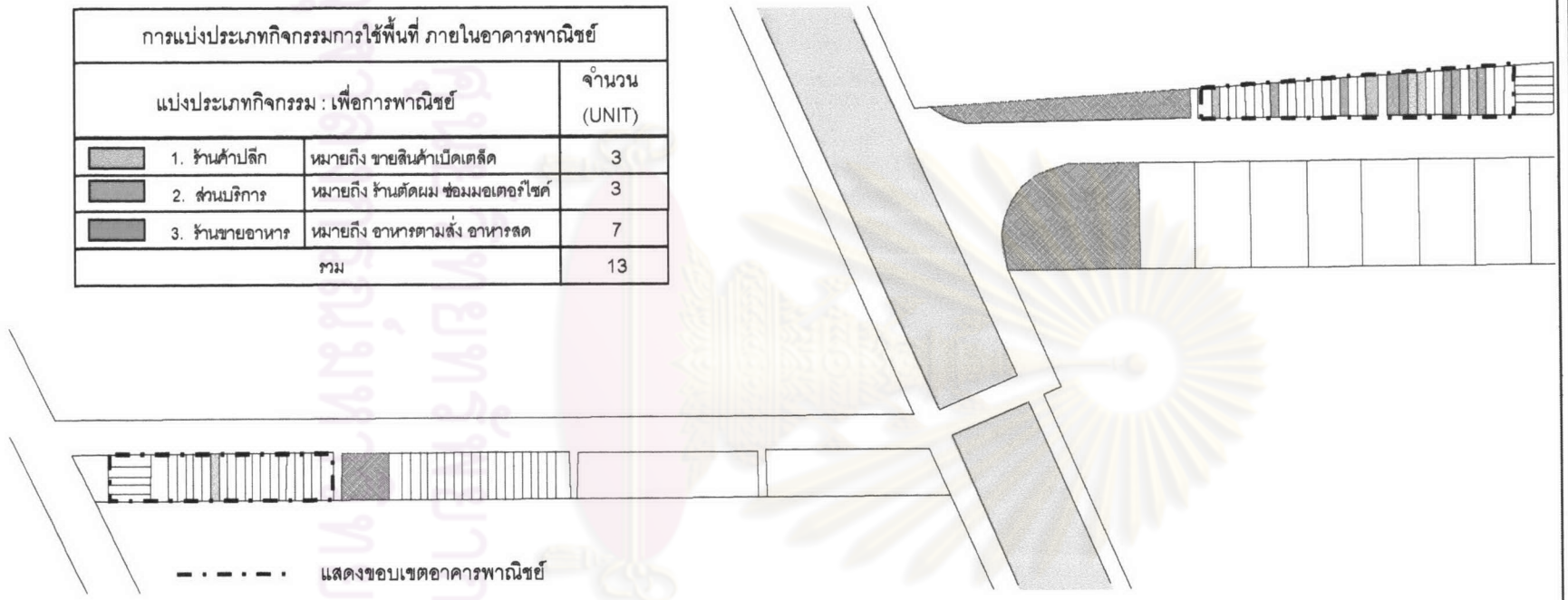
3. เพื่อการอุตสาหกรรม พบว่า อาคารพาณิชย์มีการเปลี่ยนเป็นโรงงานขนาดย่อย โดยทั้งหมดจะเป็นโรงงานสำหรับทำจิวเวอรี่เพื่อส่งให้กับโรงงานภายในโครงการอีกที เช่นเดียวกับที่พบในทาวน์เฮาส์ โดยส่วนโรงงานจะอยู่ชั้น 3 และชั้นที่เหลือจะนำมากั้นห้องให้คนงานอยู่ (แบบแสดงที่ 11)



รูปที่ 4.19-4.20 อาคารพาณิชย์ที่เปลี่ยนเป็นโรงงานขนาดย่อย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การแบ่งประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ ภายในอาคารพาณิชย์		
แบ่งประเภทกิจกรรม : เพื่อการพาณิชย์		จำนวน (UNIT)
1. ร้านค้าปลีก	หมายถึง ขายสินค้าเบ็ดเตล็ด	3
2. ส่วนบริการ	หมายถึง ร้านตัดผม ซ่อมมอเตอร์ไซค์	3
3. ร้านขายอาหาร	หมายถึง อาหารตามสั่ง อาหารสด	7
รวม		13



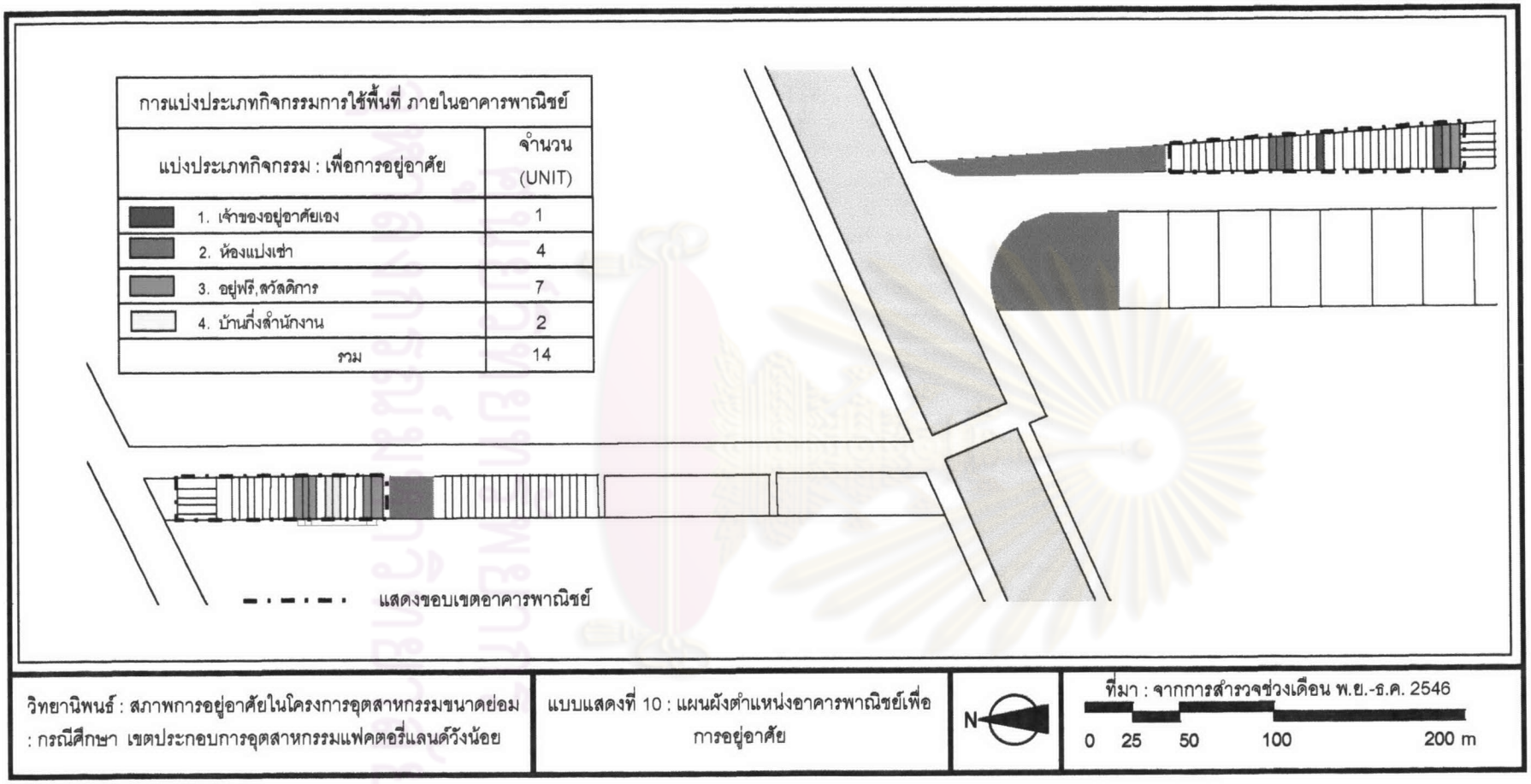
วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

แบบแสดง : แผนผังตำแหน่งการใช้งานอาคารพาณิชย์ เพื่อการพาณิชย์

N

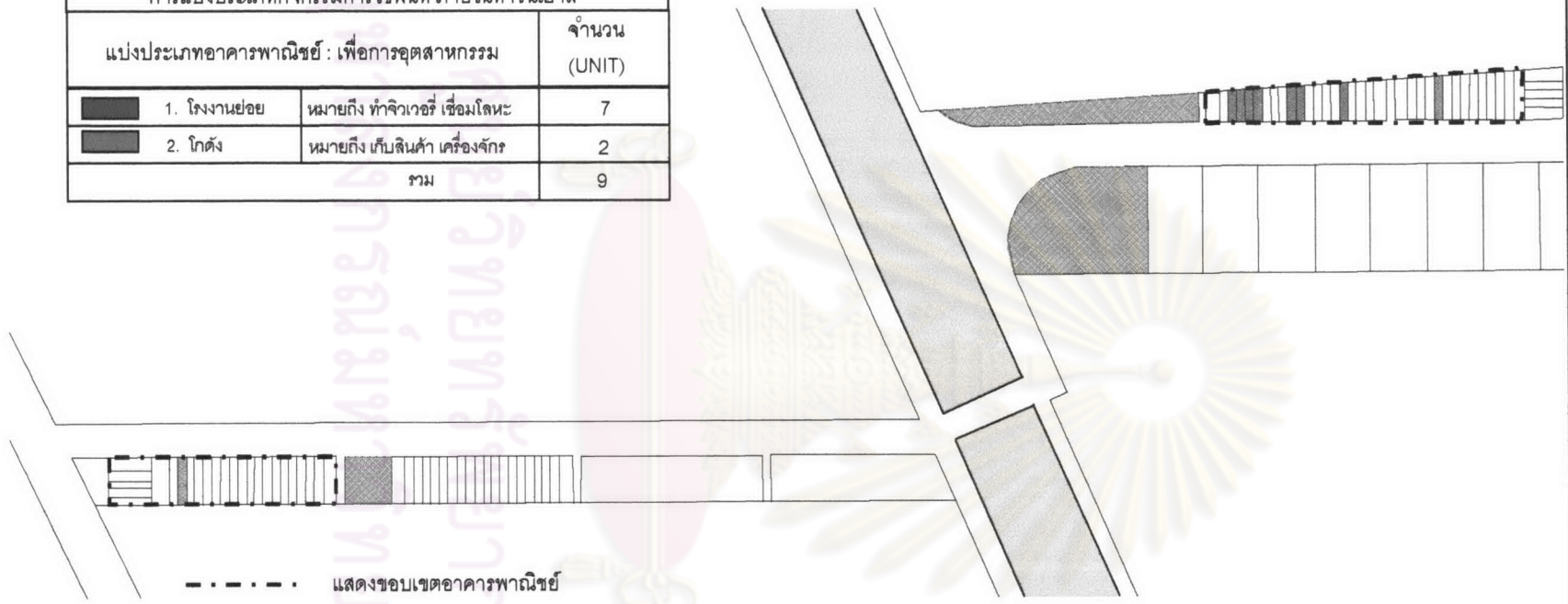
ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546

0 25 50 100 200 m



วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย	แบบแสดงที่ 10 : แผนผังตำแหน่งอาคารพาณิชย์เพื่อการอยู่อาศัย	N	ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546 0 25 50 100 200 m

การแบ่งประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ ภายในทาวน์เฮาส์		
แบ่งประเภทอาคารพาณิชย์ : เพื่อการอุตสาหกรรม		จำนวน (UNIT)
1. โรงงานย่อย	หมายถึง ทำจิวเวอรี่ เชื่อมโลหะ	7
2. โกดัง	หมายถึง เก็บสินค้า เครื่องจักร	2
รวม		9



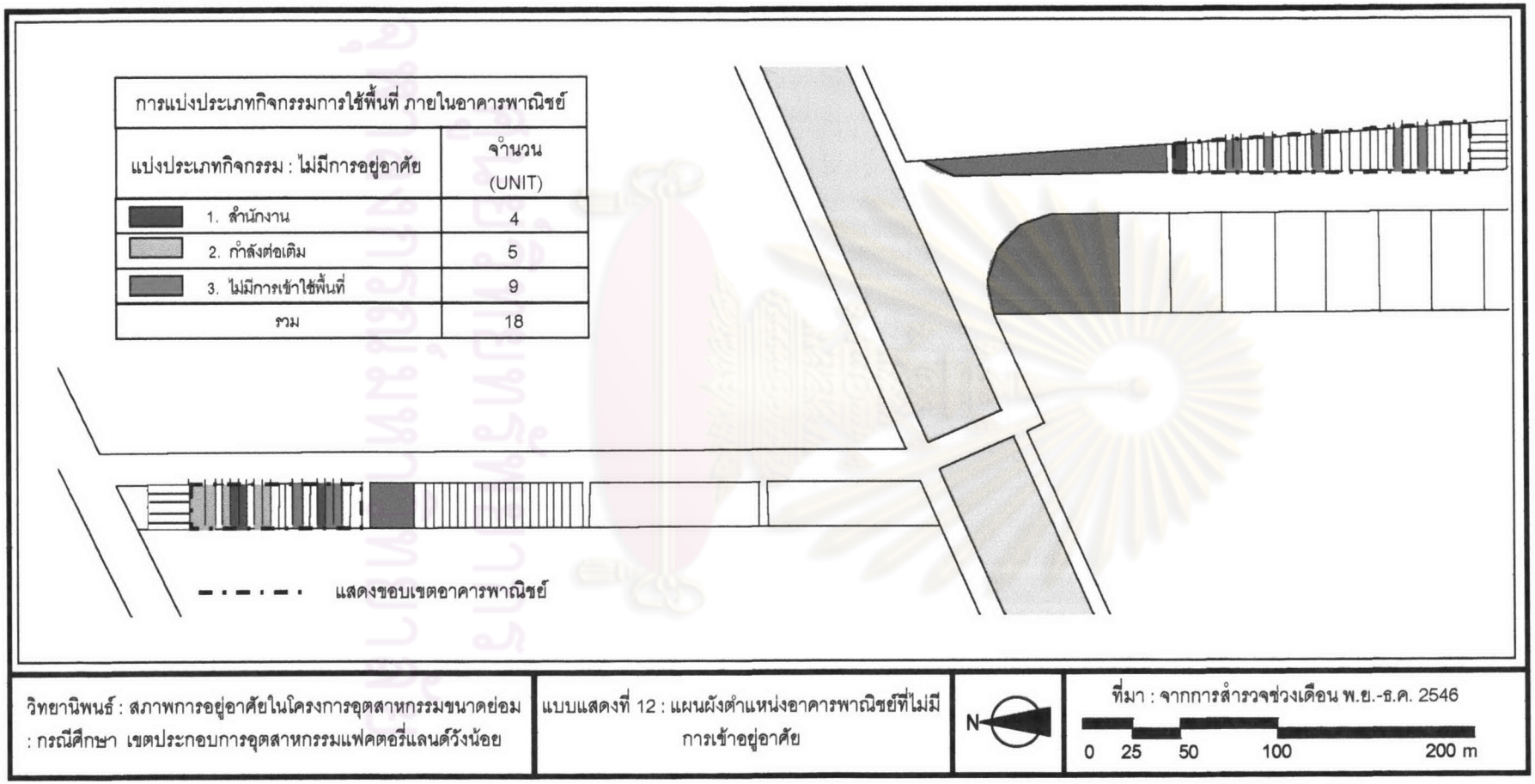
วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

แบบแสดง : แผนผังตำแหน่งอาคารพาณิชย์เพื่อการอุตสาหกรรม

N

ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546

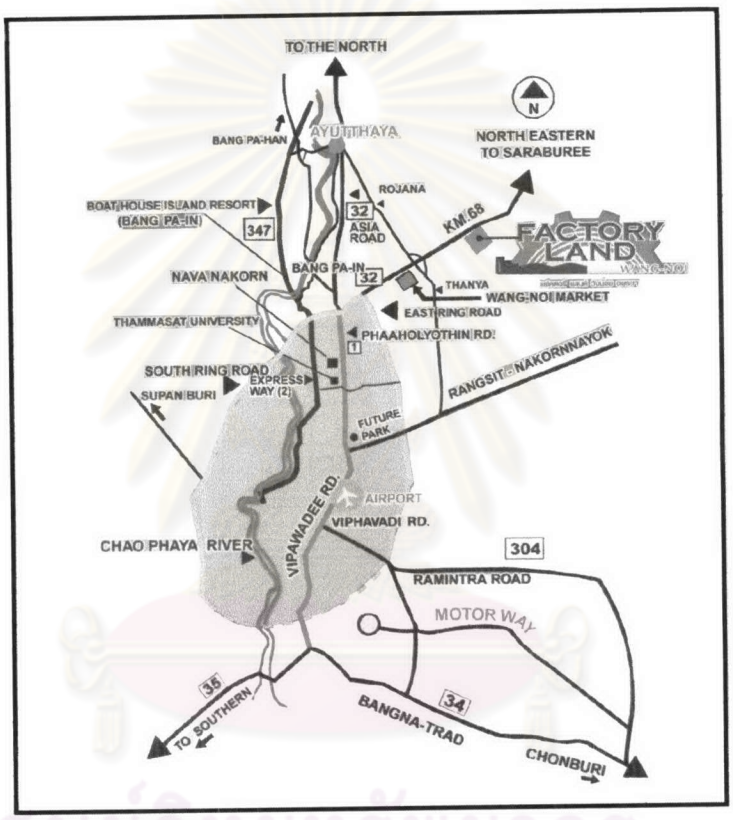
0 25 50 100 200 m


การแบ่งประเภทกิจกรรมการใช้พื้นที่ ภายในอาคารพาณิชย์
แบ่งประเภทกิจกรรม : ไม่มีการอยู่อาศัย
จำนวน (UNIT)
1. สำนักงาน 4
2. กำลังต่อเติม 5
3. ไม่มีการเข้าใช้พื้นที่ 9
รวม 18
แสดงขอบเขตอาคารพาณิชย์
วิทยานิพนธ์ : สภาพการอยู่อาศัยในโครงการอุตสาหกรรมขนาดย่อม : กรณีศึกษา เขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย
แบบแสดงที่ 12 : แผนผังตำแหน่งอาคารพาณิชย์ที่ไม่มีการเข้าอยู่อาศัย
N
ที่มา : จากการสำรวจช่วงเดือน พ.ย.-ธ.ค. 2546
0 25 50 100 200 m

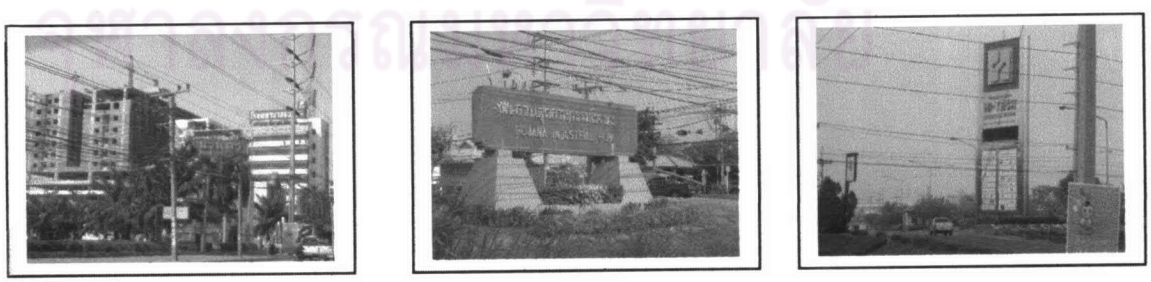
4.2.2 สภาพแวดล้อมโดยรอบเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

ทำเลที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 68 ถนนพหลโยธิน ตำบลชะแมบ และตำบลวังจุฬา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมของทำเลที่ตั้งโครงการจะเห็นว่าตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพในด้านของธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดย่อมที่สูง เนื่องจากอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ที่สำคัญๆหลายแห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า นิคมอุตสาหกรรมนวนคร ฯลฯ ทำให้การขนถ่ายสินค้า จากโครงการไปนิคมฯสะดวกรวดเร็ว นอกจากนี้ยังอยู่ใกล้กับทางขึ้นวงแหวนรอบนอกทั้งตะวันออกและตะวันตก ทำให้สะดวกต่อการเดินทางไปท่าเรือและสนามบินอีกด้วย

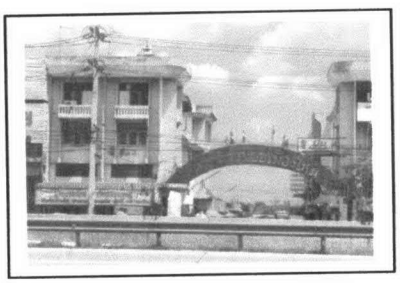


แผนที่ 2 แสดงทำเลที่ตั้งสถานที่และเส้นทางสายสำคัญๆ



รูปที่ 4.21-4.23 นิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ใกล้กับเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณรอบๆโครงการ มีทั้งโรงพยาบาล ตลาด ท่ารถต่างจังหวัด ตั้งอยู่ไม่ไกลจากเขตประกอบการฯโดยอยู่ในระยะประมาณ 3-5 กิโลเมตร



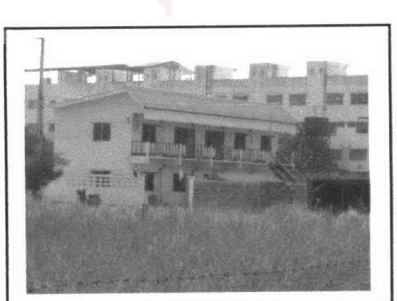
รูปที่ 4.24-4.25 สถานที่สำคัญที่อยู่ใกล้กับเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย

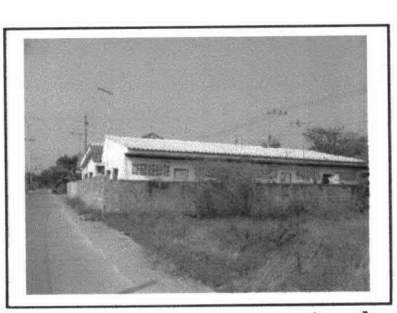
และยังมีตลาดนัด บริเวณด้านถนนคลอง 26 ทุกวันอังคาร พฤหัสบดี และวันเสาร์ อาทิตย์ เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในโครงการและชุมชนบริเวณใกล้เคียงได้จับจ่ายซื้อสินค้า อาหารด้วย

รูปที่ 4.26 ตลาดนัดใกล้โครงการ

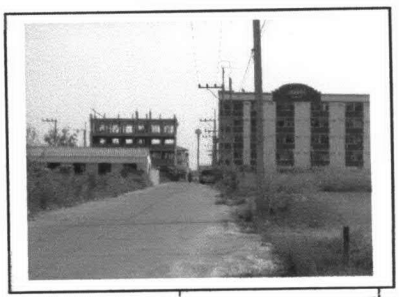
<u>สภาพที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นโดยรอบโครงการ</u>

ในการสำรวจสภาพแวดล้อมโดยเขตประกอบการอุตสาหกรรมแฟคตอรี่แลนด์วังน้อย ยังพบว่า ในบริเวณรอบเขตประกอบการฯ เกิดห้องเช่า,หอพักขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะด้านทิศตะวันออกของโครงการเป็นซอยของโครงการจัดสรรที่ดินเดิม ปัจจุบัน ชาวบ้านเรียกว่า"ซอยหอพัก" อยู่ห่างจากโครงจากประมาณ 100 เมตร การสอบถามทราบว่า เจ้าของหอพักคือผู้ที่เป็นเอกชนเจ้าของที่ และสร้างขึ้นเพื่อให้ผู้ที่ทำงานในโครงการได้อยู่อาศัย โดยสร้างเมื่อประมาณ 5-6 ปีที่ผ่านมา เดิมยังไม่ค่อยมีคนสร้าง เนื่องจากยังไม่มีคนทำงานในโครงการเยอะเหมือนทุกวันนี้ ปัจจุบันมีห้องให้เช่าประมาณ 400 ห้อง ตกค่าเช่าเดือนละประมาณ 1,000-1,600 บาท สภาพที่อยู่อาศัย มีลักษณะเป็นทั้งอาคารคอนกรีต 3-5 ชั้น และบ้านแบบเรือนแถว 1-2 ชั้น ในซอยหอพัก



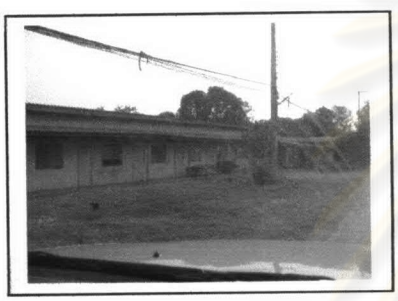


รูปที่ 4.27-4.29 สภาพที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ลักษณะแบบบ้านเรือนแถวในซอยหอพัก



รูปที่ 4.30-4.32 สภาพที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ลักษณะแบบอาคารคอนกรีตใกล้ในซอยหอพัก

นอกจากนี้ ยังพบที่อยู่อาศัยประเภทเช่านอกเหนือจากอยู่ในซอยหอพักนี้ด้วย โดยมีลักษณะคล้ายกับบ้านเรือนแถว ซึ่งเป็นที่ดั้งเดิมของชาวบ้านที่อยู่ในละแวกนั้น นำมาสร้างเพื่อหารายได้ โดยจะอยู่ตามแนวถนนริมคลอง 26



รูปที่ 4.33-4.35 สภาพที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ลักษณะแบบบ้านเรือนแถวตามถนนคลอง 26

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย