

บทที่ 4

แนวโน้มการเจริญเติบโตและปัญหาของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

เทศบาลตำบลอ้อมน้อย เป็นชุมชนที่อุตสาหกรรมเข้ามามีบทบาทต่อการสร้างกิจกรรมให้แก่เมือง เป็นแหล่งสร้างงาน และรายได้ให้แก่ชุมชน ทั้งนี้เนื่องจากเป็นชุมชนที่มีความเหมาะสมในเรื่องของทำเลที่ตั้งที่อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร มีเส้นทางคมนาคมสายหลักได้แก่ ถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ทำให้การคมนาคมขนส่งเป็นไปด้วยความสะดวก เหมาะแก่การลงทุนประกอบธุรกิจในภาคอุตสาหกรรม การเติบโตของชุมชนจึงได้เป็นไปอย่างรวดเร็ว และสามารถให้บริการด้านต่าง ๆ แก่ชุมชนได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตามในผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบนได้มีการกำหนดการใช้ที่ดินในประโยชน์พื้นที่เขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ซึ่งได้กำหนดให้พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่อุตสาหกรรม และอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ และพื้นที่อยู่อาศัย การขยายตัวของชุมชนจึงมีแนวโน้มที่จะเป็นเมืองอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยต่อไป โดยมีการกระจายตัวของประเภทการใช้ที่ดินที่สำคัญดังนี้

ศูนย์กลางการค้าและบริการของชุมชนอ้อมน้อย อยู่บริเวณจุดตัดของถนนเศรษฐกิจ 1 และถนนเพชรเกษมเป็นย่านพาณิชยกรรมเก่าของชุมชน มีลักษณะเป็นอาคารห้องแถว 2-3 ชั้น ขายสินค้าประเภทต่าง ๆ สำหรับจุดตัดของถนนพุทธมณฑลสาย 5 และถนนเพชรเกษม เป็นย่านพาณิชยกรรมใหม่ มีการสร้างอาคารพาณิชย์ขึ้นใหม่ และมีตลาดสด บริเวณนี้ยังเป็นจุดเปลี่ยนรถโดยสารประจำทาง และย่านพาณิชยกรรมอีกแห่ง ได้แก่ บริเวณจุดตัดของถนนพุทธมณฑลสาย 4 และถนนเพชรเกษม เป็นย่านพาณิชยกรรมใหม่ ซึ่งมีการก่อสร้างอาคารพาณิชย์จำนวนมากในบริเวณนี้

ย่านพักอาศัย มีการกระจายตัวอยู่ตามถนนซอยที่แยกจากถนนเพชรเกษม และถนนเศรษฐกิจ ในปัจจุบันนี้มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์ขยายตัวไปตามแนวถนนพุทธมณฑลสาย 4 และถนนพุทธมณฑลสาย 5 เนื่องจากเป็นพื้นที่ว่างเปล่า ยังไม่มีโรงงานอุตสาหกรรมมากนัก และข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบนกำหนดให้บริเวณนี้เป็นพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย

ย่านอุตสาหกรรม จะกระจายตัวไปตามแนวถนนเพชรเกษมและถนนเศรษฐกิจ เนื่องจากความต้องการความสะดวกในการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ จึงจำเป็นต้องอยู่ริมถนนสายหลัก โดยเฉพาะบริเวณสองฝั่งของถนนเศรษฐกิจ เนื่องจากการลงทุนในส่วนของราคาที่ดินยังถูกกว่า บริเวณถนน เพชรเกษม และถนนเศรษฐกิจ สามารถเดินทางเชื่อมต่อระหว่างถนนเพชรเกษมและถนนพระรามที่ 2 ได้โดยสะดวก ปัจจุบันโรงงานอุตสาหกรรมจะมีการขยายตัวไปตามถนนซอยที่แยกจากถนนเศรษฐกิจเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้เพราะราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก จึงยังคุ้มกับการลงทุนตั้งโรงงานอุตสาหกรรม

การขยายตัวของพื้นที่ปลูกสร้าง (Built - up area) ของชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย มีแนวโน้มจะขยายตัวไปตามถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเพชรเกษม ถนนเศรษฐกิจ ถนนพุทธมณฑลสาย 4 และถนนพุทธมณฑลสาย 5 เนื่องจากยังมีพื้นที่ว่างเพื่อพัฒนาที่ดินอีก และมีแนวโน้มการขยายตัวต่อไปจะเป็นการขยายตัวไปตามถนนซอยต่าง ๆ ที่แยกจากถนนสายหลักทั้งหมดนี้ ลักษณะการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ยังคงอยู่ภายใต้ข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

การขออนุญาตก่อสร้างของภาคเอกชน

จากสถิติการขออนุญาตก่อสร้างของภาคเอกชน เป็นการแสดงให้เห็นถึงการเติบโตของเมืองอย่างหนึ่ง พบว่าสถิติการขออนุญาตก่อสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2535-2537 แยกประเภทการใช้ที่ดิน ได้ดังนี้

ตารางที่ 4-1 แสดงสถิติพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างแยกตามประเภทการใช้ที่ดิน ระหว่างปี พ.ศ. 2535-2537 ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

(หน่วย : ไร่)

ปี พ.ศ.	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรม	รวม
2535	46.11	9.90	79.17	135.18
2536	107.20	31.04	43.87	182.11
2537	58.50	15.34	42.08	115.92
รวม	211.81	56.28	165.12	433.21

ที่มา : เทศบาลตำบลอ้อมน้อย

จากตารางที่ 4-1 แสดงจำนวนพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2535-2537 มีจำนวน 433.21 ไร่ โดยมีการขออนุญาตก่อสร้างประเภทที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ มีจำนวนพื้นที่ขออนุญาต 211.81 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 48.89 ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างทั้งหมด การขออนุญาตก่อสร้างประเภทโรงงานอุตสาหกรรมมีจำนวนพื้นที่ รองลงมาคือ มีจำนวนพื้นที่ขออนุญาต 165.21 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 38.13 ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างทั้งหมด และการขออนุญาตก่อสร้างประเภทพาณิชยกรรมมีจำนวนพื้นที่น้อยที่สุด คือ มีจำนวนพื้นที่ขออนุญาต 56.28 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 12.98 ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างทั้งหมด โดยปี พ.ศ. 2536 มีจำนวนการขออนุญาตพื้นที่ก่อสร้างสูงสุดคือ 182.11 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 42.04 ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างทั้งหมด และปี พ.ศ. 2535 มีจำนวนการขออนุญาตพื้นที่ก่อสร้าง รองลงมาคือ 135.18 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 31.20 ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างทั้งหมด และ ปี พ.ศ. 2537 มีจำนวนการขออนุญาตพื้นที่ก่อสร้างน้อยที่สุดคือ 115.92 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 26.76 ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างทั้งหมด

ตารางที่ 4-2 แสดงจำนวนผู้ประกอบการที่ขออนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลอ้อมน้อย ปี พ.ศ. 2535-2537

โครงการ	พ.ศ. 2535	ร้อยละ	พ.ศ. 2536	ร้อยละ	พ.ศ. 2537	ร้อยละ	อัตราการขยายตัว
ที่อยู่อาศัย	197	65.45	290	71.78	412	71.16	57.57
พาณิชยกรรม	67	22.26	70	17.33	80	13.82	9.70
อุตสาหกรรม	37	12.29	44	10.89	87	15.03	67.57
รวม	301	100.00	404	100.00	579	100.00	

ที่มา : เทศบาลตำบลอ้อมน้อย

จากตารางที่ 4.2 เมื่อพิจารณาถึงจำนวนผู้ประกอบการที่ขออนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ปี พ.ศ. 2537-2537 พบว่า การขออนุญาตประเภทที่อยู่อาศัยมีจำนวนผู้ยื่นขออนุญาตมากที่สุด จำนวน 899 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 70.02 ของผู้ประกอบการที่ยื่นขออนุญาตทั้งหมด รองลงมาได้แก่การขออนุญาตประเภทพาณิชยกรรมจำนวน 217 ราย หรือ คิดเป็นร้อยละ 16.90 ของผู้ประกอบการทั้งหมด และการขออนุญาตประเภทอุตสาหกรรมมีจำนวนน้อยที่สุด คือ 168 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 13.08 ของผู้ประกอบการที่ยื่นขออนุญาตทั้งหมด แสดงให้เห็นว่าแนวโน้มการใช้ที่ดินของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยจะมีการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยมากขึ้นทั้ง

นี้อาจเนื่องมาจากการขยายตัวของที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเทศบาลตำบลอ้อมน้อยอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครเพียง 30 กิโลเมตร และยังมีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) และยังเป็น การรองรับผู้ใช้แรงงานในโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ในเขตเทศบาลอ้อมน้อยด้วย

เมื่อพิจารณาการอนุญาตก่อสร้างประเภทต่าง ๆ พบว่าการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมีแนวโน้มการขออนุญาตเพิ่มมากที่สุด โดยมีอัตราการขยายตัวของ การขออนุญาตก่อสร้างเฉลี่ยร้อยละ 67.57 ต่อปี รองลงมาได้แก่การขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวของ การขออนุญาตก่อสร้างเฉลี่ยร้อยละ 54.57 ต่อปี และน้อยที่สุดได้แก่การขออนุญาต ก่อสร้างพาณิชยกรรมมีอัตราการขยายตัวของ การขออนุญาตก่อสร้างเฉลี่ยร้อยละ 9.7 ต่อปี เนื่องจากพื้นที่ของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยมีลักษณะการให้บริการด้านการค้าแก่พื้นที่ในชุมชนเท่านั้น ดังนั้นการขยายตัวของย่านพาณิชยกรรมจึงต่ำมาก เมื่อเปรียบเทียบกับ การขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยของโครงการประเภทต่างๆ ตามตารางที่ 4-3

ตารางที่ 4-3 แสดงจำนวนคูหาการขออนุญาตก่อสร้างของโครงการจัดสรรประเภทต่างๆ ใน ปี พ.ศ. 2537

โครงการ	จำนวน (คูหา)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	2,300	79.86
พาณิชยกรรม	540	18.75
อุตสาหกรรม	40	1.39
รวม	2,880	100.00

หมายเหตุ คูหา หมายถึง หน่วยของอาคารที่มีลักษณะเรียงราย

เป็นแถวติดกัน

ที่มา : เทศบาลตำบลอ้อมน้อย

จากตารางที่ 4-3 แสดงให้เห็นถึงจำนวนคูหาของการขออนุญาตก่อสร้าง ซึ่งมีจำนวนถึง 2,880 คูหา โดยการขออนุญาตประเภทที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากที่สุด คือ 2,300 คูหา คิดเป็นร้อยละ 79.86 ของจำนวนคูหาที่ขออนุญาตทั้งหมด รองลงมาได้แก่ การขออนุญาตประเภทพาณิชยกรรมจำนวน 540 คูหา หรือคิดเป็นร้อยละ 18.75 ของจำนวนคูหาที่ขออนุญาตทั้งหมด และการขออนุญาตประเภทอุตสาหกรรมมีจำนวนน้อยที่สุดคือ 40 คูหา หรือ คิดเป็นร้อยละ 1.39

ของจำนวนคูหาที่ขออนุญาตทั้งหมด นั่นคือ ถ้าพิจารณาในจำนวนคูหาของการขออนุญาตก่อสร้าง คาดว่าแนวโน้มในอนาคตพื้นที่ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยจะมีบทบาทในด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ตารางที่ 4-4 แสดงจำนวนการก่อสร้างของโครงการประเภทต่าง ๆ ที่ได้รับอนุญาตแล้ว และกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

โครงการ	จำนวนคูหา	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	3,140	88.30
พาณิชยกรรม	310	8.72
อุตสาหกรรม	106	2.98
รวม	3,556	100.00

หมายเหตุ คูหา หมายถึง หน่วยของอาคารที่มีลักษณะเรียงราย เป็นแถวติดกัน

ที่มา : เทศบาลตำบลอ้อมน้อย

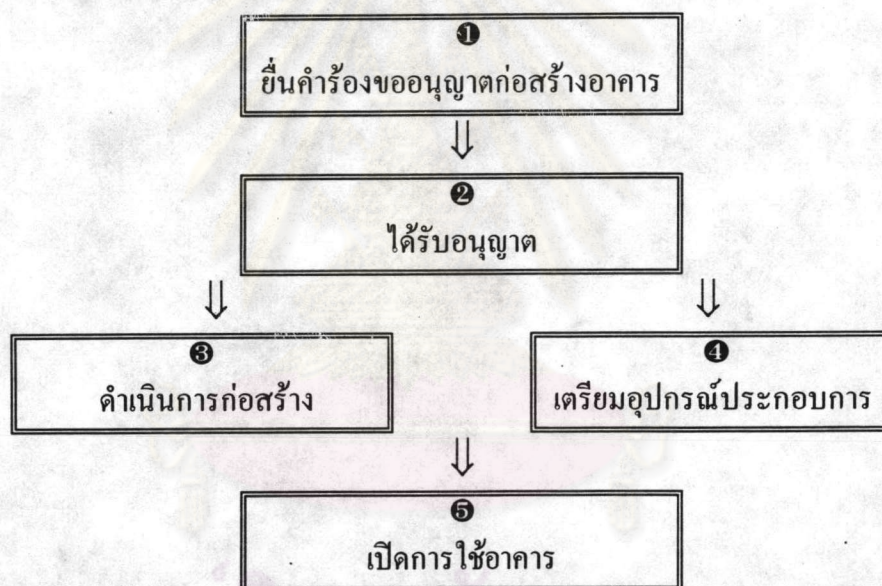
จากตารางที่ 4-4 แสดงให้เห็นว่าการก่อสร้างของโครงการประเภทต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย พบว่าโครงการที่อยู่อาศัยกำลังมีการก่อสร้างสูงสุดจำนวน 3,140 คูหา หรือคิดเป็นร้อยละ 88.30 ของโครงการที่กำลังก่อสร้างทั้งหมด รองลงมาได้แก่ โครงการพาณิชยกรรมมีการก่อสร้างจำนวน 310 คูหา หรือคิดเป็นร้อยละ 8.72 ของโครงการที่กำลังก่อสร้างทั้งหมด และโครงการอุตสาหกรรมมีการก่อสร้างจำนวน 106 คูหา หรือคิดเป็นร้อยละ 2.98 ของโครงการที่กำลังก่อสร้างทั้งหมด

จากสถิติของการขออนุญาต จำนวนคูหาที่ขออนุญาตก่อสร้าง และจำนวนโครงการประเภทต่าง ๆ ที่ได้รับอนุญาตแล้วและกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง แสดงให้เห็นว่าแนวโน้มการใช้ที่ดินของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยในอนาคตน่าจะเป็นชุมชนอุตสาหกรรมผสมผสานกับชุมชนที่อยู่อาศัย ทั้งนี้เนื่องจากความได้เปรียบในเรื่องของทำเลที่ตั้งของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย อยู่ใกล้กับกรุงเทพมหานคร และยังมีเส้นทางคมนาคมทางหลวงสาย 4 (ถนนเพชรเกษม) ผ่าน ซึ่งเป็นเส้นทางไปสู่ภาคใต้และกรุงเทพมหานคร การเจริญเติบโตของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย จึงเหมาะสมที่จะเป็นอุตสาหกรรมผสมผสานกับชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่สอดคล้องกัน

1. ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างและการคาดการณ์รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต

ในการขออนุญาตก่อสร้างโครงการต่างๆ ในเขตเทศบาลจะมีขั้นตอนต่าง ๆ จนกว่าจะอนุญาตให้ลงมือก่อสร้างโครงการได้ และต้องใช้เวลาในการก่อสร้าง ตกแต่ง จึงจะดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของโครงการนั้นได้

รูปที่ 4-1 แสดงกระบวนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจนกระทั่งได้ใช้อาคารดังกล่าว ตามวัตถุประสงค์



จากรูปที่ 4-1 เมื่อผู้ประกอบการยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องใช้เวลาประมาณ 45 วัน ในการพิจารณาโครงการที่ขออนุญาตก่อสร้าง หลังจากนั้นจะเป็นช่วงเวลาของการดำเนินการก่อสร้างโครงการ การก่อสร้างจะใช้เวลามากหรือน้อยขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการ โดยเฉลี่ยจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 1-3 ปี เมื่อก่อสร้างตัวอาคารเสร็จก็จะต้องตกแต่งตัวอาคาร โดยในช่วงนี้จะใช้เวลาประมาณ 90-180 วัน หลังจากนั้นจึงเปิดกิจการได้ จะเห็นได้ว่าระยะเวลาตั้งแต่เริ่มขออนุญาตก่อสร้างโครงการ จนกระทั่งสามารถเปิดอาคาร เพื่อดำเนินการได้นั้นจะใช้เวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1½ - 2 ปี ต่อโครงการขนาดเล็ก และเวลาประมาณ 1 - 4 ½ ปี ต่อโครงการขนาดใหญ่ ดังนั้นจากสถิติการขออนุญาตในปัจจุบัน (พ.ศ. 2537) สามารถชี้ให้เห็นได้ว่าในอนาคตหลังจากอาคารของโครงการต่าง ๆ เหล่านี้สร้างเสร็จจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่

อยู่อาศัยและโรงงานอุตสาหกรรมเป็นหลัก ความสัมพันธ์ของการขออนุญาตก่อสร้างกับแนวโน้มของทิศทางการขยายตัวและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตนั้น Golany (1976 : 1-2) กล่าวว่า การกำหนดแนวทางและรูปแบบการใช้ที่ดินในเมืองจะมาจากนโยบายการใช้ที่ดินที่ตั้งของกิจกรรม ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวกับเมืองของกิจกรรม (Linkage) จะบอกให้ทราบถึง แนวโน้มของทิศทางการขยายตัว และรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคต การขออนุญาตก่อสร้างเปรียบเสมือนความต้องการใช้ที่ดิน ส่วนที่ตั้งของอาคารก็คือที่ตั้งของกิจกรรมที่สามารถบอกให้ทราบแนวโน้มและทิศทางการขยายตัวและรูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตได้

การให้บริการโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ

บริการโครงสร้างพื้นฐานของรัฐให้บริการแก่ประชาชนนั้น เป็นสิ่งจำเป็นในการดำเนิน กิจกรรมในแต่ละวัน โดยที่บริหารโครงการพื้นฐานที่สำคัญ ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์ มีส่วนสำคัญต่อการตัดสินใจในการลงทุนของภาคเอกชน เพราะเป็นสิ่งที่น่าจะทำให้อุบัติกิจกรรมประเภทต่างๆ และสามารถทำให้กิจกรรมต่างๆ ดำเนินไปด้วยดี สำหรับโครงการของโครงสร้างพื้นฐานที่รัฐบาลจัดเตรียมไว้มีดังนี้

- ไฟฟ้า ปัจจุบันสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้ครบทั่วพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมน้อยอยู่แล้ว และส่วนใหญ่เป็นไฟฟ้าแรงสูง ซึ่งโรงงานอุตสาหกรรมสามารถนำไปประกอบการได้

- ประปา ปัจจุบันได้กำลังก่อสร้างเพื่อเชื่อมโยงระบบประปาอ้อมน้อย-อ้อมใหญ่-สามพราน และนครชัยศรี โดยมีวงเงินประมาณ 77.827 ล้านบาท โดยมีการก่อสร้างสถานีจ่ายน้ำที่อำเภอสามพราน และวางท่อส่งน้ำเชื่อมโยงเขตจ่ายน้ำสามพราน-อ้อมน้อย-อ้อมใหญ่ ทำให้พื้นที่บริการน้ำประปาในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยกว้างขวางขึ้น ซึ่งพื้นที่บริการน้ำประปาในปัจจุบันส่วนใหญ่จะให้บริการในพื้นที่ที่อยู่บริเวณถนนเพชรเกษม ถนนเศรษฐกิจ ถนนพุทธมณฑลสาย 4 และพุทธมณฑลสาย 5 จากการขยายบริการการประปาจะทำให้พื้นที่ที่อยู่ห่างจากถนนสายหลักดังกล่าวได้รับบริการน้ำประปามากขึ้น

- โทรศัพท์ เป็นเครื่องมือติดต่อสื่อสารที่สำคัญ ช่วยให้เศรษฐกิจดำเนินไปได้ อย่างรวดเร็ว แต่เดิมนั้นการให้บริการโทรศัพท์ยังไม่พอเพียงกับความต้องการ แต่ในปัจจุบันโครงการโทรศัพท์ 2 ล้านเลขหมาย ได้มีส่วนเข้ามาช่วยเพิ่มจำนวนโทรศัพท์ให้พอเพียงกับความต้องการของผู้ใช้ โดยโทรศัพท์ที่ได้ทำการเปิดบริการแล้วอยู่บริเวณริมถนนพุทธมณฑลสาย 5 ทั้งสองข้าง ส่วนพื้นที่ที่กำลังจะเปิด ให้บริการในอนาคต ได้แก่ บริเวณพื้นที่ฝั่งใต้ของถนน พุทธมณฑล และพื้นที่ฝั่งตะวันออกและตะวันตกถนนเศรษฐกิจ

ราคาที่ดิน

ราคาที่ดินเป็นปัจจัยหลักอย่างหนึ่งในการตัดสินใจลงทุนของผู้ประกอบการ ทั้งนี้เนื่องจากการลงทุนประกอบการในแต่ละประเภทมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งของกิจกรรมเหล่านั้น เช่น ร้านค้าพาณิชย์ มักจะตั้งในย่านชุมชนหนาแน่น โรงงานอุตสาหกรรมต้องการทำเลที่ตั้งที่มีการคมนาคมได้สะดวก หรือบ้านพักอาศัยต้องการทำเลที่ตั้งที่สงบเงียบเป็นต้น กิจกรรมดำเนินการที่สามารถหาทำเลใดก็ได้ก็สามารถเลือกทำเลที่ตั้งที่ดีใกล้แหล่งชุมชนหรือมีการคมนาคมขนส่งสะดวก ซึ่งทำเลเหล่านี้จะมีราคาที่ดินสูง แต่ผู้ประกอบการสามารถเลือกทุนจากการประกอบการได้ในเวลาต่อมา ส่วนกิจกรรมบางประเภท เช่น ที่อยู่อาศัย ไม่สามารถหาผลกำไรได้ จึงมักเลือกในทำเลที่ตั้งมีราคาที่ดินไม่สูงนัก และไม่จำเป็นต้องอยู่ใกล้ย่านชุมชน

สำหรับเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยราคาที่ดินบริเวณริมถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเพชรเกษม จะมีราคาที่ดินไร่ละประมาณ 9-12 ล้านบาท ถนนเศรษฐกิจ ถนนพุทธมณฑลสาย 4 และถนนพุทธมณฑลสาย 5 ราคาที่ดินไร่ละประมาณ 6-9 ล้านบาท และราคาที่ดินจะมีราคาต่ำ ๆ ลดลงเมื่อมีระยะทางห่างจากถนนมากขึ้น ทำให้คาดการณ์ได้ว่าที่ดินบริเวณริมถนนสายหลักมีแนวโน้มที่จะประกอบกิจการเป็นโรงงานอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม ส่วนพื้นที่ที่อยู่ห่างจากถนนเข้ามามีแนวโน้มที่จะเป็นที่พักอาศัย

ตารางที่ 4-5 แสดงบัญชีราคาประเมินที่ดิน ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ปี พ.ศ. 2534

ลำดับที่	บริเวณที่ดิน	ราคา บาท/ตารางวา
1	ติดถนนเศรษฐกิจ	15,000-20,000
2	ติดถนนซอยวิรุฬหาราษฎร์	6,000
3	ติดถนนสุขาภิบาล 1 ถนนสุขาภิบาล 9	5,000
4	ติดถนนนวลทอง	3,500-5,000
5	ติดถนนเพชรเกษม	25,000-30,000
6	ติดถนนพุทธมณฑลสาย 4	15,000-20,000
7	ติดถนนพุทธมณฑลสาย 5	12,000-15,000
8	ติดถนนสุขาภิบาล 2	7,500

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร

การกำหนดการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน

ผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบนประกาศเป็นกฎกระทรวงฉบับที่ 91 เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2533 และจะหมดอายุบังคับใช้ 5 ปีในวันที่ 20 กันยายน 2538 มีเนื้อที่ทั้งหมด 66.00 ตารางกิโลเมตร (41,255.65 ไร่) ประกอบด้วยเนื้อที่ในเขตเทศบาลตำบลกระทุ่มแบน 2.75 ตารางกิโลเมตร เนื้อที่ในเขตสุขาภิบาลอ้อมน้อย 21.58 ตารางกิโลเมตร และเนื้อที่ในตำบลต่างๆ ในอำเภอ กระทุ่มแบนอีก 41.67 ตารางกิโลเมตร ซึ่งประกอบด้วย ตำบลสวนหลวง ตำบลท่าไม้ บางส่วนของตำบลบางยาง ตำบลคลองมะเดื่อ ตำบลคอนไก่อี และตำบลท่าเสา อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร

1. วัตถุประสงค์ของการวางผังเมืองรวม

การวางผังเมืองรวมมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญ คือ

1. เป็นผังแม่บทซึ่งนำการพัฒนาอย่างเหมาะสมและคุ้มค่าการลงทุนและงบประมาณของชาติ
2. เพื่อพัฒนาและแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ของเมืองด้านการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคมนาคมขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ ให้ดียิ่งขึ้นซึ่งสอดคล้องความสะดวก ความเป็นระเบียบ ความสวยงาม การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม
3. เพื่อส่งเสริมการเศรษฐกิจ สังคมและสภาพแวดล้อม
4. เพื่อดำรงรักษาหรือบูรณะสถานที่ ประเพณี วัฒนธรรมต่าง ๆ ที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี
5. เพื่อบำรุงรักษาทรัพยากรธรรมชาติ ภูมิประเทศที่งดงาม หรือมีคุณค่าในทางธรรมชาติ

2. เป้าหมายของผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน

2.1 เป้าหมายหลัก มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- ให้เมืองกระทุ่มแบนเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมผลิตแห่งหนึ่งในภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
- ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และการบริการให้สัมพันธ์กับระบบเศรษฐกิจของชุมชน
- พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน
- อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

2.2 เป้าหมายประชากร

จำนวนประชากรใน ปี พ.ศ. 2549 ตามผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบนในอนาคตจะมีประมาณ 150,000 คน

2.3 เป้าหมายการใช้ประโยชน์ที่ดิน

กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำคัญในเขตผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน มี 10 ประเภท คือ

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
5. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
6. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
7. ที่ดินประเภทโล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
8. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
9. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
10. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ

3. แนวความคิดในการวางผัง

3.1 ให้ผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบนเป็นชุมชนสมบูรณ์ในตัวเอง คือมีศูนย์กลางพาณิชยกรรม แหล่งพักอาศัย และแหล่งงานอันได้แก่อุตสาหกรรม การผลิตและอุตสาหกรรม อื่น ๆ รวมทั้งพื้นที่เกษตรกรรมผลิตอาหารให้กับเมือง

3.2 รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะด้านมลพิษทางน้ำ โดยกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมรวมกลุ่มเพื่อสะดวกต่อการจัดระบบกำจัดของเสียได้

4. รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต เป็นรูปแบบชุมชน 2 ศูนย์กลาง คือ บริเวณเทศบาลตำบลกระทุ่มแบนเป็นศูนย์กลางเดิมของอำเภอกระทุ่มแบน เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมและบริการ ซึ่งจะให้บริการแก่ชุมชนพักอาศัยด้านทิศใต้ของผัง อีกศูนย์กลางหนึ่งอยู่บริเวณ สุขาภิบาลอ้อมน้อย (หมายเหตุ : ผังเมืองรวมกระทุ่มแบน) ให้บริการกับบริเวณอุตสาหกรรมและพักอาศัยด้านทิศเหนือของผังทางด้านทิศใต้ของผังกำหนดให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีสมรรถนะดินชั้นหนึ่ง



5. การใช้ประโยชน์ที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตในเขตผังเมืองรวมเมืองกรุงเทพมหานคร ตามแผนผังแบ่งออกเป็น 10 ประเภท โดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจกรรมต่างๆ ดังรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อกำหนดผังเมืองรวม โดยมีประเภทและพื้นที่ดังต่อไปนี้ คือ

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีแดง) มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 935 ไร่

บริเวณพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากในเขตผังเมืองรวม กำหนดเป็น 2 บริเวณ คือ บริเวณใจกลางเมืองเขตเทศบาลตำบลกระทุ่มแบน ซึ่งเป็นศูนย์กลางของอำเภอกระทุ่มแบนในปัจจุบัน บนถนนสุขนรวิทและถนนเจริญสวัสดิ์ บริเวณนี้จะมีตลาดสด โรงภาพยนตร์ ธนาคาร และต่อเนื่องกับบริเวณศูนย์ราชการ อีกบริเวณหนึ่ง ได้แก่ พื้นที่ในเขตสุขาภิบาลอ้อมน้อย ทางด้านทิศใต้ของถนนเพชรเกษม บริเวณแยกเข้าถนนเศรษฐกิจ 1 ทั้งนี้เนื่องจาก

1. ศูนย์กลางบริเวณเทศบาลตำบลกระทุ่มแบนเป็นบริเวณที่มีศักยภาพในการพัฒนาของรัฐสูงสุด โดยเป็นบริเวณที่มีการกระจุกตัวของสาธารณูปโภค และสาธารณูปการอย่างหนาแน่น ทำให้รัฐประหยัดงบประมาณในการพัฒนา ส่วนศูนย์กลางบริเวณถนนเพชรเกษมสามารถให้บริการกับพื้นที่อุตสาหกรรมและชุมชนทางด้านทิศใต้ของถนนเพชรเกษมและทางทิศตะวันตกของฝั่ง

2. เป็นพื้นที่ที่มีแนวการค้าสูง โดยเป็นบริเวณย่านการค้าเดิมที่จะให้บริการแก่ประชาชนได้สะดวกและรวดเร็ว

3. เป็นบริเวณที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (บริเวณที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม) มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 2,345 ไร่

พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ตั้งอยู่รอบๆ บริเวณศูนย์กลางชุมชนเทศบาลและสุขาภิบาล ถัดจากพื้นที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ในเขตเทศบาลตำบลกระทุ่มแบน ทางด้านเหนือได้แก่พื้นที่ระหว่างริมแม่น้ำท่าจีน และคลองภาษีเจริญด้านใต้อยู่ระหว่างคลองภาษีเจริญและถนนเศรษฐกิจ 1 ส่วนบริเวณพื้นที่เขตสุขาภิบาลอ้อมน้อยอยู่บริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 4 และสาย 5 ติดกับถนนเพชรเกษม และทางตอนใต้ของถนนเพชรเกษมบรรจบกับถนนโครงการเลี้ยวเมือง ทั้งนี้เนื่องจาก

1. บริเวณที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางนี้สอดคล้องต่อเนื่องกับตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่พักอาศัยหนาแน่นมาก ดังได้กล่าวแล้ว โดยมีกิจกรรมที่เสริมบทบาทซึ่งกันและกัน ไม่เกิดการขัดแย้ง

2. เป็นการประหยัดการลงทุนในการบริการของรัฐ
3. เน้นการสอดคล้องกับสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบัน
4. มีเส้นทางคมนาคมเข้าถึงได้โดยสะดวก

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (บริเวณที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง) มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 9,520.50 ไร่)

พื้นที่พักอาศัยหนาแน่นน้อย กระจายอยู่โดยรอบต่อเนื่องจากพื้นที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง ในบริเวณเขตเทศบาลตำบลกระทู้แบน อูร์มคลองภาษีเจริญทั้งสองฝั่งและริมถนนเศรษฐกิจ 1 ส่วนบริเวณสุขาภิบาลอ้อมน้อย กำหนดให้อยู่บริเวณระหว่างถนนพุทธมณฑลสาย 4 และสาย 5 ด้านทิศเหนือของฝั่ง และด้านทิศใต้ของที่ดินประเภทที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลาง บนถนนเพชรเกษม ทั้งนี้เนื่องจาก

1. เป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากศูนย์กลางกิจกรรมและแหล่งงาน ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ แรงงานด้านอุตสาหกรรมเป็นความสอดคล้องด้านการใช้ที่ดิน

2. เป็นการรวมแหล่งพักอาศัยไว้ เพื่อไม่ให้เกิดการกระจายในพื้นที่ อันเป็นผลถึงการบริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของรัฐและไม่ให้เกิดการรบกวน

ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (บริเวณที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง) มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 7,995 ไร่

บริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า ใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรมหลัก อุตสาหกรรมบริการและคลังสินค้า อุตสาหกรรมหลัง คือ อุตสาหกรรมผลิตอาหาร อุตสาหกรรมสิ่งทอ-ทอผ้า-เครื่องแต่งกาย อุตสาหกรรมผลิตอาหารสัตว์ เป็นต้น อุตสาหกรรมบริการ ประกอบด้วยอู่ซ่อมรถ-ซ่อมเรือ และโรงพิมพ์ ซึ่งกิจกรรมเหล่านี้ถูกกำหนดไว้ถนนเศรษฐกิจและถนนเพชรเกษม ระหว่างพุทธมณฑลสาย 4 และสาย 5 ในเขตสุขาภิบาลอ้อมน้อย

เหตุผลในการกำหนดพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าในบริเวณ ส่วนใหญ่ของเขตสุขาภิบาลอ้อมน้อย เนื่องจาก

1. สุขาภิบาลอ้อมน้อยเป็นชุมชนพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้เป็นแหล่งอุตสาหกรรม ที่จะรองรับการกระจายตัวของอุตสาหกรรมจากกรุงเทพฯ

2. เป็นตำแหน่งที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าในปัจจุบัน

3. สุขาภิบาลอ้อมน้อยมีพื้นที่ทางเศรษฐกิจอุตสาหกรรมที่มั่นคง เหมาะที่จะขยายกิจการอุตสาหกรรมต่าง ๆ เพราะเป็นชุมชนที่อยู่ไม่ไกลจากแหล่งที่ตั้งโรงงานสำคัญ ๆ ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งผู้ประกอบการลงทุนสามารถพึ่งพากันได้ในบางกรณี

4. สามารถลดต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขนส่งวัตถุดิบบางชนิดที่ต้องส่งมาจากต่างประเทศ โดยผ่านท่าเรือกรุงเทพฯ และการขนส่งผลิตภัณฑ์ออกสู่ตลาดขนาดใหญ่ในกรุงเทพฯ

5. โครงข่ายคมนาคมขนส่งที่สะดวก

6. มีบริการสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา เป็นพื้นฐาน

ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (บริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อน) มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 1,701 ไร่

บริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรมบริการ และคลังสินค้า หรือไม่ เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม กำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวไว้ 3 บริเวณ

1. บริเวณตอนเหนือของเขตเทศบาลตำบลกระทู้แบน เป็นบริเวณที่จะให้บริการแก่ชุมชนในตำบลกระทู้แบนและบริการรถโดยสารที่ผ่านไปตามถนนเศรษฐกิจ นอกจากนี้ยังสามารถให้บริการแก่ชุมชนในพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้า รวมทั้งชุมชนทางด้านใต้ทั้งหมด

2. บริเวณถนนเพชรเกษมตัดกับถนนพุทธมณฑลสาย 5 เป็นบริเวณที่จะให้บริการแก่ชุมชนด้านเหนือทั้งหมด

3. บริเวณด้านเหนือของถนนสายหนองแขม ให้บริการแก่ชุมชนทางฝั่งตะวันออกทั้งหมด

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (บริเวณที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว) มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 14,838 ไร่

ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (บริเวณที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน) มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 2.5 ไร่

ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา (บริเวณที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก) มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 151 ไร่

ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา (บริเวณที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีเทาอ่อน) มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 133 ไร่

ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ (บริเวณที่ดินที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน) มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 111 ไร่

ตารางที่ 4-6 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมเมืองกระทู้มแบนในอนาคต

ประเภทการใช้ที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย*	9,520.50	23.08
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง*	2,345.00	5.68
พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก*	935.00	2.27
อุตสาหกรรมเฉพาะกิจ	1,701.00	4.12
อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	7,995.00	19.38
พักผ่อนหย่อนใจ, ที่โล่งเพื่อนันทนาการ สนามกีฬา และสวนสาธารณะ	2.5	0.01
สถาบันการศึกษา	151.56	0.37
สถาบันศาสนา	133.13	0.32
สถาบันราชการ การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขบริการ	111.28	0.27
ถนน	1,867.37	4.53
แม่น้ำ ลำคลอง	1,655.31	4.01
ชนบทและเกษตรกรรม	14,838.00	35.96
รวมเนื้อที่เขตผังเมืองรวมทั้งหมด	41,255.65	100.00

* รวมพื้นที่ถนนและชอยภายใน

ที่มา : สำนักผังเมือง

8. ข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองกระทู้มแบน

- 6.1 ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีแดงให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- 6.2 ที่ดินในบริเวณที่กำหนดที่คิดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- 6.3 ที่ดินในบริเวณที่กำหนดที่คิดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

- 6.4 ที่ดินในบริเวณที่กำหนดที่ดินไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า
- 6.5 ที่ดินในบริเวณที่กำหนดที่ดินไว้เป็นสีม่วงอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- 6.6 ที่ดินในบริเวณที่กำหนดที่ดินไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม
- 6.7 ที่ดินในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- 6.8 ที่ดินในบริเวณที่กำหนดที่ดินไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา
- 6.9 ที่ดินในบริเวณที่กำหนดที่ดินไว้เป็นสีเทาอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา
- 6.10 ที่ดินในบริเวณที่กำหนดที่ดินไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

แต่การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน 5 ประเภทเป็นหลัก ได้แก่

1. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
2. ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
3. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
4. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
5. ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

โดยการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท มีพื้นที่ดังต่อไปนี้

- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย จะอยู่บริเวณริมพื้นที่เขตเทศบาลอ้อมน้อย ซึ่งเป็นพื้นที่รองรับการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยบริเวณริมถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนเพชรเกษม) เป็นพื้นที่บริเวณทางด้านทิศตะวันออกของเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย
- ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น อยู่บริเวณริมถนนเพชรเกษมทั้งสองทางด้านบนและด้านล่างอยู่ระหว่างถนนพุทธมณฑลสาย 4 และถนนพุทธมณฑลสาย 5 เป็นพื้นที่รองรับการเจริญเติบโตของพื้นที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่น และยังรองรับแรงงานที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรม

- ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก อยู่บริเวณริมถนนเพชรเกษมตัดกับถนนเศรษฐกิจ เป็นศูนย์กลางบริการชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย และโรงงานอุตสาหกรรม

- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า อยู่บริเวณริมถนนเศรษฐกิจทั้ง 2 ฝั่ง ถนนและริมถนน ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ด้านบน ระหว่างถนนพุทธมณฑลสาย 4 และถนนพุทธมณฑลสาย 5

- ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ อยู่บริเวณริมถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) และริมถนนพุทธมณฑลสาย 5 ด้านตะวันตก

จากการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมเมืองกระทุ่มแบน ทำให้แนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัย และโรงงานอุตสาหกรรม

พื้นที่กำหนดใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทและพื้นที่ว่างของผังเมืองรวมกระทุ่มแบน ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย จากตารางที่ 4-6 แสดงจำนวนพื้นที่การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขต เทศบาลตำบลอ้อมน้อยของผังเมืองรวมกระทุ่มแบน พบว่ามีการกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้ามากที่สุดมีจำนวนพื้นที่ 4,905.324 ไร่ หรือ คิดเป็นร้อยละ 36.64 ของพื้นที่เขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย การใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง การใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ การใช้ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สถาบันศาสนา สถาบันการศึกษา มีจำนวนพื้นที่ 4,427.239 2,480.172 1,289.165 827.469 812.381 และ 346.807 ไร่ ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 33.07 13.05 6.79 4.36 4.28 และ 1.83 ของพื้นที่เขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย เมื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นประเภทที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมเป็นหลัก ซึ่งคิดเป็นเนื้อที่รวม 17,825.724 ไร่ หรือคิดเป็นร้อยละ 93.89 ของพื้นที่เขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

การกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ซึ่งปรากฏในผังเมืองรวม ทำให้แนวโน้มการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ควรจะเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม โดยมีพื้นที่พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากเพียงร้อยละ 4.28 ของพื้นที่เขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ซึ่งเป็นการให้บริการแก่ชุมชนอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัยภายในเขต เทศบาลตำบลอ้อมน้อยเท่านั้น

แนวโน้มนโยบายเฉพาะของอุตสาหกรรมในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

1. นโยบายของภาครัฐที่มีต่อพื้นที่ศึกษา

1.1 เขตส่งเสริมการลงทุนอุตสาหกรรม

รัฐบาลได้วางแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2534-2539) ได้กำหนดนโยบายการพัฒนาชนบทและการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคเพื่อส่งเสริมและเร่งรัดให้มีการลงทุนของภาคเอกชนในภูมิภาคมากยิ่งขึ้น โดยให้มีการจัดทำแผนลงทุนจังหวัดและกลุ่มจังหวัดทั่วประเทศ ยกเว้นกรุงเทพมหานคร สำหรับให้ภาคเอกชนทั้งในประเทศและต่างประเทศใช้ประกอบการตัดสินใจในการลงทุนในภูมิภาคต่อไป

จากการที่รัฐบาลมีนโยบายกระจายความเจริญออกไปสู่ส่วนภูมิภาค ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 จึงได้มีนโยบายสนับสนุนการลงทุนโดยมีการยกเว้นภาษีอากร สำหรับการลงทุนก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในเขตต่าง ๆ โดยมีหลักเกณฑ์การให้สิทธิประโยชน์ต่างกัน สำหรับเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ซึ่งอยู่ในจังหวัดสมุทรสาคร อยู่ในเขตสนับสนุนภาษีอากรประเภทเขต 1

โดยมีหลักเกณฑ์การให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร ดังนี้

เขต 1 โครงการที่ประกอบการหรือตั้งโรงงานในกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร ปทุมธานี นนทบุรี และนครปฐม

1. ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่งเฉพาะรายการที่ไม่มีอยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก. 13/2533 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน สำหรับโครงการต่อไปนี้

(1) ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่ายอดขาย หรือ

(2) ตั้งแหล่งประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม หรือในเขตอุตสาหกรรมที่

ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการ

2. ให้ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับโครงการส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่ายอดขาย และตั้งแหล่งประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม หรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการ

3. ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี สำหรับโครงการที่ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่ายอดขาย

เขต 2 โครงการที่ประกอบการหรือตั้งโรงงานในจังหวัดสมุทรสงคราม ราชบุรี กาญจนบุรี สุพรรณบุรี อ่างทอง พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครนายก ฉะเชิงเทรา และชลบุรี

1. ให้ได้รับการลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่งเฉพาะรายการที่ไม่อยู่ในประกาศกระทรวงการคลังที่ ศก. 13/2523 ลงวันที่ 18 กันยายน 2533 เว้นแต่รายการเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าต่ำกว่าร้อยละ 10 จะไม่ได้รับการลดหย่อน

2. ให้ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี และเพิ่มขึ้นเป็น 7 ปี หากตั้งแหล่งประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม หรือในเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการ

3. ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี สำหรับโครงการที่ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่ายอดขาย

เขต 3 โครงการที่ประกอบการหรือตั้งโรงงานในเขตส่งเสริมการลงทุน (รวมทั้งนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง)

1. ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

2. ให้ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี

3. ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 5 ปี สำหรับโครงการที่ส่งออกไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่ายอดขาย

4. ให้ได้รับการลดหย่อนอากรขาเข้าร้อยละ 75 ของอัตราปกติ สำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นที่นำเข้ามาผลิตเพื่อจำหน่ายในราชอาณาจักรเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยคณะกรรมการจะอนุมัติให้คราวละ 1 ปี แต่วัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นนั้นต้องไม่เป็นของที่ผลิต หรือมีกำเนิดในราชอาณาจักร ซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกันกับชนิดที่จะนำเข้ามาในราชอาณาจักร และมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้

5. ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์พิเศษ ดังนี้

- ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 ของอัตราปกติ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

- อนุญาต ให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา เป็น 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้

- อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกจากกำไรสุทธิ ร้อยละ 25 ของเงินลงทุนในการนั้น

1.2 เขตควบคุมมลพิษ (พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535)

กระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม ได้มีการประกาศพื้นที่เขตควบคุมมลพิษ เพื่อเป็นการป้องกันและแก้ไขปัญหามลพิษทั้งทางอากาศ ทางเสียง ทางน้ำ และของเสียอันตราย โดยมีการตรวจสอบและควบคุม รวมทั้งมาตรการการลงโทษต่อผู้กระทำผิด ตามมติคณะรัฐมนตรีได้มีการประกาศพื้นที่เขตควบคุมมลพิษ ได้แก่ เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พัทยา ภูเก็ต หากใหญ่ สงขลา และหมู่เกาะพีพี เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีแนวโน้มมีปัญหามลพิษที่รุนแรงถึงขนาดเป็นอันตรายต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะในเรื่องน้ำเสียซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ ในขณะนี้ การประกาศเขตควบคุมมลพิษนี้มีผลทำให้การขออนุญาตก่อสร้างโครงการทั้งในส่วนของการราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอขอความเห็นชอบตามมาตรา 47 มาตรา 48 และมาตรา 49 ตามพระราชบัญญัติและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาแนวโน้มการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย โดยได้ศึกษาปัจจัย 5 อย่าง ในการดูแนวโน้มการใช้ที่ดินในอนาคต ได้แก่

1. สถิติการขออนุญาตก่อสร้าง พบว่า การขออนุญาตก่อสร้างระหว่างปี พ.ศ. 2535-2537 พบว่า การขออนุญาตก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.57 ต่อปี และการขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.57 ต่อปี

2. การให้บริการโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ ซึ่งเป็นโครงสร้างพื้นฐานในการดำเนินกิจกรรมประเภทต่าง ๆ ในปัจจุบันเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย กำลังดำเนินการโครงการขยายการให้บริการพื้นฐาน ทำให้การให้บริการมีพื้นที่เกือบจะครอบคลุมทั้งเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ยกเว้นไฟฟ้า ในปัจจุบันมีขอบเขตการให้บริการครอบคลุมทั้งเขตเทศบาลแล้ว

3. ราคาที่ดิน เป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการประกอบการตัดสินใจลงทุนโครงการต่าง ๆ ของผู้ประกอบการ ซึ่งการลงทุนโครงการหรือกิจกรรมที่สามารถดำเนินการหาผลกำไรได้ มักจะตั้งในทำเลที่ดี การคมนาคมสะดวก แม้ว่าจะมีราคาที่ดินสูง ส่วนโครงการหรือกิจกรรมที่ไม่สามารถหาผลกำไรได้ มักตั้งในทำเลที่รองลงไป แต่มีราคาที่ดินถูกกว่า

4. ผังเมืองรวมเมืองกระทู้แบน เป็นกฎหมายที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต เพื่อเป็นการพัฒนาเมืองให้มีความเจริญยิ่งขึ้น ผังเมืองรวมเมืองกระทู้แบนครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย การกำหนดใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ การใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และการใช้ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

5. นโยบายที่มีต่อพื้นที่ศึกษา ซึ่งได้แก่ เขตส่งเสริมการลงทุนอุตสาหกรรม และเขตควบคุมมลพิษ มีผลต่อพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมน้อย ซึ่งอยู่ในจังหวัดสมุทรสาคร ส่งผลให้การขออนุญาตก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ที่จะต้องศึกษาผลกระทบของโครงการที่มีต่อสิ่งแวดล้อมก่อน และการสนับสนุนในการก่อสร้างโรงงานของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนในพื้นที่เขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ได้รับการสนับสนุนลดลงตามหลักเกณฑ์พื้นที่เขต 1 อย่างไรก็ตาม โรงงานอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมน้อยยังคงมีแนวโน้มการขออนุญาตก่อสร้างอยู่ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นการขยายโรงงานอุตสาหกรรม หรือเป็นการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานที่มีความทันสมัยในขบวนการผลิต ซึ่งมีผลต่อสิ่งแวดล้อมน้อยกว่าในโรงงานอุตสาหกรรมในอดีต สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมที่จำเป็นต้องขอมาตรการส่งเสริมการลงทุน คงจะไม่มีการก่อสร้างในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมน้อยต่อไป โรงงานอุตสาหกรรมที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นโรงงานอุตสาหกรรมต่อเนื่องจากพื้นที่ตั้งอยู่ หรือเป็นโรงงานอุตสาหกรรมที่ไม่จำเป็นต้องขอมาตรการส่งเสริมการลงทุน เนื่องจากจะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ห่างไกลจากตลาดรองรับสินค้ามาก

ปัญหาในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการของชุมชน ระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการเป็นองค์ประกอบการดำเนินชีวิตของประชากรในชุมชนเมือง ทั้งในด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตและปัจจัยดึงดูดให้เกิดกิจกรรมของประชากรในการศึกษาหาแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดิน จึงจำเป็นต้องพิจารณาสภาพปัจจุบัน ปัญหา และโครงการพัฒนาของกิจการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการดังนี้

1. ระบบการคมนาคมขนส่งภายในเมืองและการติดต่อกับภายนอก

การคมนาคมเป็นระบบสาธารณูปการที่มีบทบาทมากต่อชุมชนอ้อมน้อย มาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีทำเลที่ตั้งเป็นทางผ่านจากกรุงเทพมหานคร ไปยังภาคใต้ ในส่วนนี้จะพิจารณาเฉพาะการคมนาคมภายในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง

1.1 การติดต่อกับภายนอก

ทำเลที่ตั้งของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยเป็นทางผ่านจากกรุงเทพมหานคร ไปสู่จังหวัดภาคใต้ ซึ่งมีถนนทางหลวงแผ่นดินสาย 4 (ถนนเพชรเกษม) ตัดผ่านเทศบาลตำบลอ้อมน้อย นอกจากนี้ยังมีถนนพุทธมณฑลสาย 4 และพุทธมณฑลสาย 5 ตัดผ่านทำให้สามารถเดินทางไปสู่จังหวัดนครปฐมได้โดยสะดวกอีกทางหนึ่ง

สำหรับการติดต่อระหว่างกรุงเทพมหานครกับเทศบาลตำบลอ้อมน้อย จะมีรถโดยสารประจำทางที่วิ่งผ่านเทศบาลตำบลอ้อมน้อยจอดรับผู้โดยสาร (ในกรณีที่มีที่ว่าง) รถตู้ปรับอากาศ จากหมู่บ้านสินสมุทร (ริมถนนพุทธมณฑลสาย 4) ถึงห้างสรรพสินค้าพาด้า สาขาปิ่นเกล้า และมีรถประจำทางปรับอากาศ ปอ.พ.2ก. (อ้อมใหญ่-อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ)

1.2 การติดต่อภายในชุมชน

ภายในเทศบาลตำบลอ้อมน้อยมีถนนทั้งสิ้น 6 สาย และถนนเพชรเกษม 17 ซอย ความยาวรวม 31.74 กิโลเมตร สภาพถนนส่วนใหญ่เป็นคอนกรีต แต่ขนาดความกว้างของถนนมีน้อย ส่วนใหญ่ถนนจะมีขนาดความกว้างประมาณ 5 เมตร และการใช้ที่ดินริมถนนส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีรถบรรทุกขนาดใหญ่ซึ่งสัญจรไปมา ทำให้เกิดปัญหาการจราจร ติดขัด

จากการศึกษาเกี่ยวกับการคมนาคมภายในชุมชนอ้อมน้อยและพื้นที่ใกล้เคียงแล้วพบปัญหาที่เกิดขึ้นต่อชุมชน และประชากรในชุมชน ซึ่งต้องการการแก้ไขโดยเร่งด่วน ดังนี้

1. ปัญหาการจราจรคับคั่ง บริเวณจุดตัดของถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) กับถนนเศรษฐกิจ 1 ในช่วงเวลาทำงาน
2. ปัญหาการใช้พื้นที่ถนนจราจรเป็นที่จอดรถรับส่งผู้โดยสาร โดยเฉพาะบริเวณถนนเศรษฐกิจ 1 ตัดกับถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) มีรถประจำทางทั้งไปต่างจังหวัดและต่างอำเภอจอดรับผู้โดยสาร และคิวรถจักรยานยนต์ที่จอดรับผู้โดยสารริมถนน
3. ปัญหาผิวจราจรใจถนนขอยกบแคบ ทำให้การจราจรของยานพาหนะไม่คล่องตัว โดยเฉพาะถ้าหากมีรถบรรทุกสวนทางกัน หรือมีการจอดซื้อของริมถนนจะทำให้การจราจรติดขัด

2. โทรศัพท์

เทศบาลตำบลอ้อมน้อย ในปัจจุบันขึ้นอยู่กับชุมสายโทรศัพท์หนองแขม มีจำนวนหมายเลขโทรศัพท์ให้บริการ 13,192 หมายเลข มีการเปิดใช้เพียง 11,230 หมายเลข มีโทรศัพท์สาธารณะ 214 หมายเลข สำหรับการให้บริการเลขหมายโทรศัพท์ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยมีจำนวนประมาณ 5,000 หมายเลข และโทรศัพท์สาธารณะ 27 แห่ง จำนวนเลขหมายโทรศัพท์จำนวนมากส่วนใหญ่เป็นเลขหมายสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม

สำหรับแผนการขยายโทรศัพท์ของชุมสายโทรศัพท์หนองแขมในระหว่างช่วงปี พ.ศ. 2537-2540 จะมีทั้งสิ้นจำนวน 34,500 เลขหมาย. ซึ่งจะทำให้ตอบสนองต่อความต้องการเลขหมายโทรศัพท์ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยได้ส่วนหนึ่ง ซึ่งในปี พ.ศ. 2537 มีจำนวนผู้ขอใช้เลขหมายโทรศัพท์จำนวน 3,220 ราย

3. การประปา

3.1 ระบบจ่ายน้ำประปา

เนื่องจากสถานีจ่ายน้ำย่อยของการประปาอ้อมน้อยแต่ละแห่งมีพื้นที่ค่อนข้างจำกัด เพราะส่วนใหญ่ได้รับโอนมาจากการประปาสุขาภิบาลเดิม ซึ่งบางแห่งมีเพียงมีเพียงการก่อสร้างบ่อบาดาลและบางแห่งมีการก่อสร้างถังสูงขนาดเล็กด้วยถ้ามีที่ดินเพียงพอ ในกรณีนี้ น้ำบาดาลที่สูบและจ่ายเข้าเส้นท่อโดยตรงจะขาดการควบคุมแรงดันน้ำในเส้นท่อ ทำให้เกิดท่อแตกได้ง่ายเนื่องจากทนแรงดันน้ำไม่ได้ ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดในช่วงกลางคืนเมื่อมีผู้ใช้น้ำน้อย และข้อเสียอีกประการหนึ่งคือ ในกรณีที่บ่อบาดาล 2 บ่อ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันทำงานพร้อมกันโดยมีทิศทางการน้ำสวนกันแล้ว จะทำให้บ่อบาดาลที่เครื่องสูบน้ำมีแรงส่งน้อยกว่าจ่ายน้ำเข้าเส้นท่อได้น้อยลง เนื่องจากเกิดแรงต้านจากท่อ ทำให้สิ้นเปลืองกระแสไฟฟ้ามากกว่าปกติ

ระบบจ่ายน้ำของการประปาอ้อมน้อย สามารถสรุปรายละเอียดดังตาราง

ที่ 4-7

ตารางที่ 4-7 แสดงรายละเอียดระบบจ่ายน้ำของการประปาอ้อมน้อย

สถานีจ่ายน้ำ	ถังน้ำใส่ (ลบ. ม.)	ถังสูง (ลบ. ม.)
ชอยวิรุณราษฎร์	2,000	250
ชอยประปาร่วมใจ	3,000	250

ที่มา : สำนักงานประปาอ้อมน้อย

3.2 ระบบท่อจ่ายน้ำประปา

พื้นที่จ่ายน้ำโดยทั่วไปท่อจ่ายน้ำหลักเดินคู่ไปกับถนนเพชรเกษมทางทิศตะวันตก โดยปล่อยท่อเมนจะสิ้นสุดที่สามแยกพุทธมณฑลสาย 4 จากถนนเพชรเกษมไปยังสถานีจ่ายน้ำของการประปาใหม่ (ซอยวิรุพราษณ์) มีแนวท่อเชื่อมตามแนวของถนนเศรษฐกิจตลอดแนวของท่อจ่ายน้ำเมนหลักที่ขนาดไปกับถนนเพชรเกษมและถนนเศรษฐกิจ จะมีระบบการประปาสุขาภิบาลและประปาหมู่บ้านและไดโอนให้กับการประปาอ้อมน้อย ซึ่งจะอยู่อย่างกระจัดกระจายและครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ เช่น บ้านถนน 1, 2 และ 3 บ้านคลองอ้อมน้อย-1 และ 2 บ้านหัวแค 1 และ 2 ในอนาคตจะเชื่อมท่อจ่ายน้ำหลักเข้ากับระบบประปาสามพรานนครชัยศรีในเขตพื้นที่ของอ้อมใหญ่ทางทิศตะวันออก

วิธีการจ่ายน้ำ ปัจจุบันท่อเมนหลักตามถนนเพชรเกษม ใช้ท่อ A/C Ø 400 มม. และ A/C Ø 300 มม. แต่เนื่องจากอยู่ในขั้นดำเนินการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จจึงยังให้บริการน้ำแก่ประชาชนไม่ได้ โดยตามถนนเศรษฐกิจมีแนวท่อ A/C Ø 400 มม. ทั้งสองฝั่งเพื่อการจ่ายน้ำจากบ่อบาดาลซอยวิรุพราษณ์เข้าสู่ระบบ ปัจจุบันการประปาอ้อมน้อยจ่ายน้ำให้แก่ประชาชนได้ไม่เพียงพอเนื่องจากระบบท่อจ่ายยังไม่สมบูรณ์ และบ่อบาดาลที่จ่ายอยู่ในขณะนี้เป็นที่ทางสุขาภิบาลโอนมาให้ทั้งสิ้น โดยสูบน้ำอัดเข้าสู่ระบบท่อโดยตรง

3.3 ปัญหาการประปาของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

3.1 ระบบการจ่ายน้ำ ปัจจุบันสูบน้ำได้เฉลี่ยเพียงประมาณ 4,384 ลูกบาศก์เมตร/วัน ท่อประปาบางแห่งมีขนาดเล็กไม่สามารถทนต่อแรงดันของน้ำประปาที่จ่ายได้ ทำให้แตก เกิดความสูญเสียของน้ำประปา

3.2 การผลิตและจำหน่ายน้ำประปาไม่พอเพียงกับความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้น พบว่าในปัจจุบันการประปาสสามารถจ่ายน้ำให้แก่ประชากรในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยได้เพียงประมาณร้อยละ 30 เท่านั้น และผู้ใช้น้ำในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยส่วนใหญ่เป็นผู้ใช้น้ำรายใหญ่ คือ โรงงานอุตสาหกรรม

3.3 ระบบการระบายน้ำ สภาพทางกายภาพของเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย มีคูคลองต่างๆ มากมาย ดังนั้นระบบระบายน้ำในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยในปัจจุบันยังคงอาศัยคูคลองเหล่านี้ในการระบายน้ำ ในพื้นที่ที่ไม่มีคูคลองในการระบายน้ำ จะมีปัญหาน้ำท่วมขังหลังจากการฝนตก ได้แก่บริเวณริมถนนพุทธมณฑลสาย 4 ซอยคารามิตร บางช่วงของถนนสุขาภิบาล 2 ซอยอรุณภัทร ซอยนวลทอง ซอยโรงเหล็ก ซอยแปซิฟิค ซอยวิปัสสนา และบริเวณริมถนนทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) เนื่องจากพื้นที่บริเวณเหล่านี้ได้รับการพัฒนาที่ดิน มีการถมที่จึงทำให้ถมรางระบายน้ำไปด้วย ดังนั้นเมื่อมีฝนตกก็ทำให้น้ำฝนไม่

สามารถระบายลงคลองต่าง ๆ ได้ สำหรับพื้นที่ที่มีท่อระบายน้ำ ได้แก่ ซอยวิสุทธิราษฎร์ และ ถนนสุขาภิบาล 2 (ด้านถนนพุทธมณฑลสาย 4) ซึ่งมีความยาวประมาณ 300 เมตร

4. ปัญหาการระบายน้ำ

4.1 ไม่มีการวางท่อระบายน้ำตามแนวถนน ทำให้เมื่อฝนตกจะมีการท่วมขังของน้ำฝนบนถนน

4.2 พื้นที่ลุ่มมีน้ำท่วมขัง และเป็นแอ่งน้ำโดยเฉพาะเวลาฤดูฝน

5. ปัญหาขยะมูลฝอย

สถานที่ทิ้งขยะมูลฝอยของเทศบาลฯ อยู่ในบริเวณหมู่ที่ 1 ถนนสุขาภิบาลฯ ประมาณ 4 กิโลเมตร มีพื้นที่ประมาณ 6 ไร่ เทศบาลมีรถเก็บขยะ 10 คัน เป็นรถเปิดข้างเท้าย 5 คัน รถอัด 2 คัน และรถยกคอนเทนเนอร์ 3 คัน ปริมาณขยะที่เก็บได้ประมาณ 300 ลูกบาศก์เมตร/วัน การกำจัดขยะใช้วิธีการฝังกลบ จุดตั้งที่เก็บขยะในชุมชน 435 แห่ง

ปริมาณขยะในแต่ละวันเมื่อคิดค่าประชากร 1 คน ทิ้งขยะเฉลี่ย 0.0025 ลูกบาศก์เมตร/คน/วัน ซึ่งเป็นค่าเฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร (ค่าเฉลี่ยปริมาณขยะของประเทศไทยจากการสัมมนาเรื่องขยะขององค์การอนามัยโลกมีค่า 0.00182 ลูกบาศก์เมตร/คน/วัน อาจจะต่ำเกินไปสำหรับเมืองใหญ่ เพราะเป็นค่าเฉลี่ยทั้งประเทศ) ดังนั้นปริมาณขยะแต่ละวันของเมืองประมาณ 350 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้นกำลังเก็บขยะจึงทำได้เพียง 94% ของปริมาณขยะ ยังคงเหลือตกค้างประมาณ 6% ในแต่ละวัน อนาคตปริมาณขยะจะเพิ่มขึ้นเพราะเมืองขยายตัวประชากรและกิจกรรมมากขึ้น จึงต้องปรับปรุงการทำงานเพื่อแก้ไขปัญหาและป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้น ปัญหาปัจจุบันของการกำจัดขยะพอสรุปได้ดังนี้

1. ปัญหาการจัดเก็บขยะจากชุมชนที่ขาดประสิทธิภาพ ปัจจุบันยังเหลือขยะตกค้างเพราะขาดแคลนบุคลากร อุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องจักรทันสมัยในการเก็บขยะ

2. การกำจัดขยะใช้วิธีตากแห้งและเผาไม่เหมาะสมกับเมืองที่จะขยายใหญ่ ทั้งทางด้านความปลอดภัยจากอัคคีภัย เพราะการใช้ที่ดินเมืองต้องขยายมาจนถึงบริเวณทิ้งขยะปัจจุบัน

3. ระบบการกำจัดขยะโดยการตากแห้งทำให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมและสาธารณสุข เพราะขยะเป็นลักษณะขยะเปียกหรือสดต้องตากแห้งหลายวัน มีปัญหาความไม่น่าดูและสัตว์ เช่น นก หนู แมลงวันตอม รื้อค้นขยะรวมทั้งคนที่ไม่มียาฉีดด้วย

6. การดับเพลิง

สถานีดับเพลิงเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ตั้งอยู่บริเวณถนนเพชรเกษม พื้นที่ใช้ในการดับเพลิงนำน้ำมาจากแม่น้ำ และคลองบริเวณใกล้เคียง มีอุปกรณ์ที่ใช้ในการดับเพลิงดังนี้

รถดับเพลิงขนาดความจุ	2,000 ลิตร	จำนวน 1 คัน
รถบรรทุกน้ำขนาดความจุ	6,000 ลิตร	จำนวน 1 คัน
รถบรรทุกน้ำขนาดความจุ	8,000 ลิตร	จำนวน 1 คัน
เครื่องดับเพลิงสารเคมี CO ₂		จำนวน 12 ถัง
เครื่องดับเพลิงสารเคมี FOAM COMPOUND		จำนวน 2 ถัง

มีอัตราเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานรวมทั้งหมด 13 คน

7. แหล่งชุมชนแออัด

ชุมชนแออัด หมายถึง ย่านที่มีความหนาแน่นของผู้คนและบ้านเรือนมาก อาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภทคือ ชุมชนแออัดย่านธุรกิจที่มีสถานภาพทางเศรษฐกิจสังคมสูง เช่น เขตกลางเมืองอาคารเป็นห้องแถวใช้สำหรับการค้าและที่พักพร้อมกัน อีกแบบหนึ่งคือ แหล่งชุมชนแออัดหรือสลัม มักเป็นพื้นที่อยู่ในตรอกหรือซอยแคบ ๆ ด้านหลังย่านที่เจริญ สลัมเป็นเขตที่มีสถานภาพเศรษฐกิจสังคมต่ำ ประชากรมีรายได้น้อยหรือไม่มีเลย (สุรพงษ์ โสธนะเสถียร, 2528:31) ซึ่งแหล่งชุมชนแออัดที่จะกล่าวถึงนี้หมายถึงแบบที่สองนี้ ที่อยู่อาศัยที่จัดเป็นชุมชนแออัดในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยนี้ส่วนมากจะอยู่บริเวณย่านการค้าเศรษฐกิจเมือง พื้นที่ที่ตั้งชุมชนมีทั้งพื้นที่ของวัดที่สาธารณะ หรือพื้นที่สงวนของทางจังหวัดหรือเทศบาล นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ของเอกชนที่ให้เช่าราคาต่ำ สภาพแวดล้อม ชุมชนไม่ถูกสุขลักษณะมีน้ำขัง ไม่มีทางเท้าและทางระบายน้ำที่ถาวร อาคารบ้านเรือนชำรุดโทรม คับแคบ จากการสำรวจพบว่าแหล่งชุมชนแออัดกระจายอยู่ทั่วไปประมาณ 5 แห่ง ดังนี้

1. ชุมชนแออัดหลังวัดอ้อมน้อย
2. ชุมชนแออัดหมู่บ้านศรีเพชร
3. ชุมชนแออัดในซอยเจริญรัชดา
4. ชุมชนแออัดบริเวณถนนพุทธมณฑลสาย 4 (เป็นที่เช่า)
5. ชุมชนแออัดซอยสินประสงค์

แหล่งชุมชนแออัดเหล่านี้ ส่วนมากจะก่อสร้างอาคารเอง ซึ่งเป็นอาคารไม่ได้มาตรฐาน ไม่ถูกสุขลักษณะ ส่วนใหญ่ก็อยู่บริเวณกลางเมืองใกล้บริเวณที่เจริญ เพราะการอพยพเข้ามาสู่เมืองเพื่อหางานทำ ทำให้มีแหล่งสลัมเกิดขึ้นบริเวณใกล้แหล่งงานคือ ย่านการค้าเก่าแก่ของเมือง นอกจากนี้ยังมีประชากรบางส่วนที่ไม่มีงานทำก็ขูดคุยขยะที่ทางเทศบาลกองตาคแห่งไว้รอการเผา จัดเป็นแหล่งงานอีกแหล่งของสลัมเหล่านี้ ซึ่งบริเวณที่หนาแน่นมากที่สุดคือ บริเวณริมถนนพุทธมณฑลสาย 4

8. ปัญหาเกี่ยวกับการใช้ที่ดินของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

8.1 ปัญหาการใช้ที่ดินสับสน เพราะขาดการวางแผนและการควบคุม การใช้ที่ดินไม่เหมาะสมทำให้เกิดปัญหาตามมา ทั้งปัญหาการจราจร แหล่งเสื่อมโทรม ความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชน เช่น ในบริเวณย่านการค้า ศูนย์กลางชุมชน มีการใช้ถนนสายต่าง ๆ เป็นตลาดจำหน่ายสินค้า จอดรถขนถ่ายสินค้า จอดรถโดยสารทั้งภายในชุมชนและรถโดยสารระหว่างอำเภอหรือตำบลต่าง ๆ

8.2 การขยายตัวของชุมชนเป็นไปตามยถากรรม ขาดการวางแผนและควบคุม การกระจายตัวไปตามแนวยาวของถนน (Ribbon Development) และการกระจายตัวของชุมชนบางส่วนไปในทิศทางที่ไม่เหมาะสมและกระจัดกระจาย ทำให้มีปัญหาในด้านการบริการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ ทำให้ต้องลงทุนสูง

8.3 ปัญหาน้ำท่วม เนื่องจากสภาพภูมิประเทศของที่ตั้งเมือง และขาดการวางระบบระบายน้ำฝน

9. ปัญหาทางด้านมลพิษ

9.1 มลพิษทางน้ำ

มลพิษทางน้ำจะมาจากชุมชนที่พักอาศัย น้ำเสียจากสถานประกอบการ น้ำเสียจากย่านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และน้ำเสียจากย่านเกษตรกรรม

9.1.1 น้ำเสียจากชุมชนที่พักอาศัย น้ำเสียที่เกิดขึ้นถูกปล่อยลงสู่แม่น้ำลำคลอง โดยไม่ผ่านกระบวนการบำบัด โดยเฉพาะอาคารบ้านพักที่อยู่ติดริมคลองจะปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำโดยตรง ซึ่งไม่ผ่านบ่อเกรอะ เป็นต้น

9.1.2 น้ำเสียจากสถานประกอบการ น้ำเสียที่ถูกปล่อยออกมาจากสถานประกอบการส่วนใหญ่จะปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ โดยไม่ผ่านระบบบำบัด ลงสู่คลองสายหลักและแม่น้ำท่าจีนโดยตรง

แหล่งกำเนิดน้ำเสียที่สำคัญของสถานที่ประกอบการในจังหวัดสมุทรสาคร ได้แก่ สะพานปลา และท่าเรือ เพราะปล่อยน้ำเสียจากการชำระล้างจำนวนมากลงสู่แหล่งน้ำโดยตรงเกือบตลอดทั้งวัน

9.1.3 น้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม โดยทั่วไปเป็นโรงงานขนาดกลางถึงขนาดเล็ก ไม่มีระบบบำบัดน้ำเสีย จึงปล่อยลงสู่ท่อระบายน้ำ แม่น้ำและลำคลอง ทำให้แหล่งน้ำเกิดปัญหาน้ำเสียตามมา



นอกจากนี้ ยังมีน้ำเสียจากผู้ประกอบการขนาดเล็กอีกจำนวนมาก ซึ่งแปรรูปสัณฐานในลักษณะต่าง ๆ เช่น ทำปลาหมึกตามแห้ง ทำน้ำปลา ทำปลาร้า ทำลูกชิ้น และ ทำปลาแห้ง เป็นต้น

9.1.4 น้ำเสียจากย่านเกษตรกรรม เป็นน้ำที่ได้รับการปนเปื้อนจากยาฆ่าแมลง และ การใช้ปุ๋ยเคมีในจังหวัดสมุทรสาคร

9.2 มลพิษทางอากาศและเสียง

แหล่งกำเนิดมลพิษทางอากาศและเสียงราคาถู ได้แก่ แหล่งกำเนิดจากอุตสาหกรรม และยานพาหนะ โดยมีผลการศึกษาที่สามารถรวบรวมได้ดังนี้

9.2. แหล่งกำเนิดจากอุตสาหกรรม

การปล่อยสารมลพิษทางอากาศหลัก ได้แก่ ก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ ออกไซด์ของไนโตรเจน และฝุ่นละออง ซึ่งเป็นสารพิษที่เกิดจากการเผาไหม้เชื้อเพลิง

9.3 อากาศเสียจากแหล่งของยานพาหนะ

9.3 ปัญหาของเสียอันตราย

ของเสียอันตราย ได้แก่ ของเสียที่มีส่วนประกอบของสารไวไฟ สารกัดกร่อน สารที่เกิดปฏิกิริยาได้ง่าย วัตถุระเบิด สารพิษ สารที่สามารถถูกชะล้างได้ง่าย สารกัมมันตรังสี หรือมีเชื้อโรคติดต่อ ซึ่งอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและสิ่งแวดล้อมได้ โดยสามารถจำแนกไว้ 14 ประเภทคือ

น้ำมัน (Oils)

สารอินทรีย์ตกค้างที่เป็นของเหลว (Liquid Organic Residues)

กากตะกอนและของแข็งที่เป็นสารอินทรีย์ (Inorganic Sludges and Solids)

กากตะกอนและของแข็งที่เป็นโลหะหนัก (Heavy Metal Sludges and

Solids)

ตัวทำละลาย (Solvents)

ตัวทำละลาย (Acid Wastes)

ของเสียที่มีฤทธิ์เป็นกรด (Alkaline Wastes)

ของเสียที่มีฤทธิ์เป็นด่าง (Off-Spec Products)

สาร พีซีบี (PCB's)

สารอินทรีย์ตกค้างที่ละลายน้ำ (Aqueous Organic Residues)

ของเสียจากกิจกรรมถ่ายภาพ (Photo Wastes)

ของเสียจากชุมชน (Municipal Wastes)

ของเสียติดเชื้อ (Infectious Wastes)

9.3.1 ของเสียอันตรายจากบ้านพักอาศัย

การปนเปื้อนของสารพิษและสารอันตรายในมูลฝอยชุมชน ส่วนหนึ่งมีผลมาจากการใช้สินค้าที่มีส่วนประกอบของสารพิษและสารอันตรายในชีวิตประจำวัน สารพิษและสารอันตรายที่สำคัญได้แก่ สารอนินทรีย์ที่มีโลหะหนักพวกปรอท ตะกั่ว แคดเมียม แมงกานีส และสังกะสี เป็นองค์ประกอบ สินค้าหรือวัสดุที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ซึ่งมีส่วนประกอบของสารเหล่านี้ ได้แก่ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ขนาดเล็ก หลอดนีออน ภาชนะบรรจุยามาแมลง ยา กำจัด วัชพืช และสี เป็นต้น

9.3.2 ของเสียอันตรายจากโรงงานอุตสาหกรรม

9.3.2 มูลฝอยติดเชื้อ

มูลฝอยติดเชื้อ หมายถึง สิ่งของเครื่องใช้ต่าง ๆ ที่สัมผัสกับผลิตภัณฑ์ของคนไข้โรคติดเชื้ออันตราย ได้แก่ เลือด น้ำเหลืองหนอง เสมหะ น้ำลาย ปัสสาวะ อุจจาระ และอื่น ๆ ทั้งที่เป็นของเหลวและของแข็ง ซึ่งสถานที่ที่มีมูลฝอยติดเชื้อคือ โรงพยาบาลและสถานพยาบาลต่างๆ ซึ่งปัจจุบันยังมีบางแห่งทิ้งมูลฝอยติดเชื้อปะปนกับมูลฝอยทั่วไป

ศูนย์วิทยพัชร์พยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4-8 แสดงสภาพปัญหาของชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2538)

ปัญหา	บริเวณที่เกิดปัญหา	สาเหตุปัญหา	แนวทางแก้ไข
ปัญหาการใช้ที่ดินขาดระเบียบ การใช้ที่ดินปะปนกันไป ส่วนมากเกิดขึ้นบริเวณถนนหลายหลัก ทำให้การใช้ที่ดินไม่คุ้มค่า บริเวณห่างจากถนนไม่มีการใช้ประโยชน์	เกิดขึ้นทั่ว ๆ ไป	ขาดการวางแผนล่วงหน้า	ควบคุมให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติผังเมือง
ปัญหาการรुक้าที่ดินสาธารณะ การใช้ที่ดินปะปนกันระหว่างพักอาศัย โรงงานอุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม ประชากรปลูกสร้างที่ดินสาธารณะเพื่อประโยชน์	ทางกระเบื้องบริเวณริมถนนเศรษฐกิจ 1 หมู่ที่ 3 ซอยแปซิฟิก หมู่ที่ 3 ซอยเลียบคลองศรีสำราญ ริมคลองผู้ใหญ่อ้น หมู่ที่ 10	ขาดการดูแลรักษาที่ดีพอ ประชาชนขาดแคลนที่อยู่อาศัย เจ้าหน้าที่ไม่สนใจ แก้ไขปัญหา ประชากรใช้ช่องว่างกฎหมาย	ใช้มาตรการด้านกฎหมาย การปกครองท้องถิ่น จัดหาที่อยู่อาศัยเพื่อประชาชนที่มีรายได้น้อย
ปัญหาทางสาธารณะแคบไม่ได้มาตรฐาน ถนนผิวการจราจรทรุดโทรม ถนนก่อสร้างไม่ได้มาตรฐาน ทางด้านเขตทางและเขตแนว ทางสายหลักมีช่องการจราจรน้อย ครอบคลุมต่าง ๆ แคบสภาพผิวการจราจรทรุดโทรม	ซอยนวลนาง ซอยคลองแค ซอยอรรถภัทร ซอยไทยการ์เมนต์ ซอยฟาร์มปลา ซอยดับเพลิง ซอยเลียบคลองศรีสำราญ และซอยโรงงานลูกไม้	ขาดการออกแบบวางผังที่ดี ขยายช่องทางจราจรไม่ได้ ครอบคลุมต่างๆ มักเกิดจากเอกชนยกให้เทศบาลดูแล ขาดงบประมาณ ก่อสร้างไม่มีผังแม่บทการก่อสร้างถนน	ขยายผิวการจราจร จัดระบบและระเบียบจราจร ซ่อมแซมผิวจราจรอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่อง

ตารางที่ 4-8 สภาพปัญหาของชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2538) (ต่อ)

ปัญหา	บริเวณที่เกิดปัญหา	สาเหตุปัญหา	แนวทางแก้ไข
<p>ปัญหาการระบายน้ำ เพราะท่อระบายน้ำไม่ได้มาตรฐาน ระดับท่อไม่สม่ำเสมอและอุดตันบางส่วน ท่อระบายน้ำมีขนาดเล็ก บางเส้นอยู่ระดับ ดิน บางเส้นอยู่ระดับลึกกว่า ฝาท่อ ระบายน้ำแตก มีเศษหินดินในท่อ ท่อ ระบายน้ำทิ้งไม่มีการกำจัดน้ำเสียก่อนลง สู่อ่างคลอง</p>	<p>ซอยวิรุพราษณ์ และซอยสุขาภิบาล 2 ฝั่ง พุทธมณฑลสาย 4</p>	<p>ขาดการศึกษารอบคอบและขาดการ ตรวจสอบก่อนก่อสร้าง การก่อสร้างท่อระบาย น้ำมีมานาน ไม่พอเพียงกับการขยายตัวของ เมือง ขาดการบำรุงรักษาโดยไม่ได้แบ่งงาน การรับผิดชอบว่าเป็นหน้าที่ของกองช่างหรือ กองสาธารณสุข การก่อสร้างอาคารบริเวณ ริมถนน มักนำเศษวัสดุกองไว้ที่ถนน ทำให้เศษวัสดุลงไปในท่อ ขาดการควบคุม ดูแลจากเจ้าหน้าที่ เมื่อมีการก่อสร้างถนน หรือท่อระบายน้ำ</p>	<p>ปรับปรุงรักษาคลองเดิมให้อยู่ในสภาพที่ดี ก่อสร้างท่อระบายน้ำเพิ่มในจุดที่เหมาะสม</p>
<p>ปัญหาสถานที่พักผ่อนหย่อนใจไม่เพียงพอ ไม่มีสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ</p>		<p>ขาดที่ดินที่จะดำเนินการ ขาดงบประมาณ</p>	<p>จัดหาที่ดินเพื่อก่อสร้างสวนสาธารณะ ส่งเสริมให้เอกชนมาลงทุน</p>
<p>ปัญหาการจราจรติดขัด ในช่วงโมงเร่งด่วนมีปริมาณมาก ถนนบาง สายในเทศบาล</p>	<p>แยกอ้อมน้อย ซอยคลองแค ซอยนวลนาง ซอยแปซิฟิก ซอยอรรถกัณฑ์ ซอยโรงงาน ลูกไม้ โอเรียลลัด</p>	<p>การจราจรไม่มีระเบียบ ขาดที่จอดรถ การ ตีช่องจอดไม่มีมาตรฐาน ไม่มีการจัดระบบ การจราจรที่แสดงให้เด่นชัด การขับรถไม่มี มารยาทและไม่เคารพกฎจราจร</p>	<p>ควบคุมให้ปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัด จัดให้มีที่จอดรถโดยสารประจำทาง และ รณรงค์ส่วนบุคคลให้เพียงพอ</p>

ตารางที่ 4-8 สภาพปัญหาของชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2538) (ต่อ)

ปัญหา	บริเวณที่เกิดปัญหา	สาเหตุปัญหา	แนวทางแก้ไข
<p>ปัญหาการก่อสร้างอาคาร ผิดเทศบัญญัติ</p> <p>การก่อสร้างอาคารไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่ขอและได้รับอนุญาต การก่อสร้างโดยไม่ขออนุญาต การต่อเติมอาคารโดยไม่ขออนุญาต</p>		<p>บทลงโทษกฎหมายไม่รุนแรง การรู้เท่าไม่ถึงการณ์ของประชากร ขาดความรู้ ความเข้าใจในระเบียบราชการ เจ้าหน้าที่ขาดความรับผิดชอบในการควบคุมดูแล</p>	<p>ควบคุมให้ปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัด ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปทราบถึงผลเสียในด้านต่าง ๆ</p>
<p>ปัญหาน้ำประปา</p> <p>ประชาชนที่อยู่ไกลหรือปลายท่อส่งน้ำมักไม่ค่อยมีน้ำใช้ น้ำประปาขุ่น ประชาชนมีปริมาณน้ำใช้ต่ำกว่ามาตรฐานขั้นต่ำ จำเป็นต่อการดำรงชีวิตในเขตเมือง</p>		<p>กำลังการผลิตไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน เส้นท่อประปาเก่าแก่ทำให้รับแรงดันน้ำประปามาก ๆ ไม่ได้ น้ำประปามีการรั่วไหลมาก เช่น ท่อรั่ว ท่อแตก เจ้าหน้าที่ขาดความรับผิดชอบในการปฏิบัติงาน ขาดบุคลากรดำเนินงาน</p>	<p>เพิ่มกำลังการผลิตและตรวจสอบการซ่อมบำรุงให้สม่ำเสมอ</p>
<p>ปัญหาตลาดสดไม่เพียงพอแก่การบริการ</p> <p>มีตลาดสดที่ขนาดใหญ่ประชาชนนิยมใช้บริการแห่งเดียว ที่ตั้งตลาดคับแคบขนาดเล็ก พ่อค้าแม่ค้าตั้งวางสินค้าบนถนนหนทาง การจราจรติดขัดทั้งรถยนต์ รถสามล้อ</p>		<p>ไม่มีที่ดิน การขยายตัวของเมืองประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประชากรนอกเขตเทศบาลมาใช้บริการ</p>	<p>จัดตลาดสดเพื่อสนองต่อความต้องการ</p>

ตารางที่ 4-8 สภาพปัญหาของชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2538) (ต่อ)

ปัญหา	บริเวณที่เกิดปัญหา	สาเหตุปัญหา	แนวทางแก้ไข
<p>ปัญหาการเก็บและกำจัดขยะมูลฝอยในเขตเทศบาล</p> <p>เจ้าหน้าที่บริการเก็บขยะไม่ทั่วถึง และประชาชนมักนำขยะมูลฝอยไปกองทิ้งไว้ตามช่องของอาคาร และสถานที่สาธารณะทั่วไป ปัจจุบันเทศบาลยังไม่มีแหล่งกำจัดขยะมูลฝอยที่ถูกหลักสุขาภิบาล ขยะถูกเก็บไปกองทิ้งไว้ที่สาธารณะปล่อยให้เน่าสลาย เมื่อขยะแห้งก็เผาไฟ ภาชนะรองรับขยะมูลฝอยในชุมชน ไม่เพียงพอแก่การบริการของประชาชน และขยะที่เป็นประเภทอุตสาหกรรม</p>	<p>ริมถนนเพชรเกษม ถนนเศรษฐกิจ 1 ซอยโรงเหล็ก ซอยแปซิฟิก ซอยอรรถกวีร์ ซอยสุขาภิบาล 1, 2 และทั่วๆ ไป</p>	<p>ขาดเงินงบประมาณดำเนินการ ขาดบุคลากรดำเนินงาน ขาดวัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ ประชากรไม่ให้ความร่วมมือ ทำลายยาก</p>	<p>เพิ่มอุปกรณ์ เครื่องมือ ที่จำเป็น พัฒนาหาวิธีการจัดเก็บ และวิธีการกำจัดขยะมูลฝอยที่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น</p>
<p>ปัญหามลพิษทางอากาศ บริเวณใกล้โรงงานอุตสาหกรรม มีกลิ่นเหม็น และฝุ่นละอองในอากาศ</p>	<p>บริเวณหมู่ที่ 2 ซอยคลองแค หมู่ 4 ใกล้วัดอ้อมน้อย หมู่ 7 ซอยสมประสงค์</p>	<p>เกิดจากในอากาศมีก๊าซซัลเฟอร์ไดออกไซด์ของไนโตรเจนและฝุ่นละอองมากเกินไป</p>	<p>ควบคุมโรงงานให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535</p>
<p>ปัญหาของเสียอันตราย</p> <p>กากของเสียที่มีพิษและยากต่อการทำลายวัตถุติดเชื้อ</p>			

ตารางที่ 4-8 สภาพปัญหาของชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2538) (ต่อ)

ปัญหา	บริเวณที่เกิดปัญหา	สาเหตุปัญหา	แนวทางแก้ไข
น้ำเสีย สภาพทั่วไป คลองมีกลิ่นเหม็น มลพิษทางอากาศและเสียง กลิ่นเหม็นฝิ่น ละอองและเสียงดังรบกวนประชากรใกล้เคียงและผู้ที่อยู่รอบๆ	คลองต่าง ๆ ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย บริเวณริมบ่อขยาย ริมถนนเศรษฐกิจ 1 แยกอ้อมน้อย และข้างวัดอ้อมน้อย	ระบายน้ำลงคูคลอง โดยไม่ผ่านการบำบัด	การควบคุมให้ปฏิบัติตามระเบียบโดยเคร่งครัด จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมตามประเภทต่าง ๆ
ปัญหาโทรศัพท์ไม่เพียงพอ	ทั่วไปตามสถานประกอบการและสถานที่ราชการ		ขยายการให้บริการโทรศัพท์ให้ทั่วถึง
ปัญหาชุมชนแออัด ประชากรอาศัยหนาแน่นสภาพไม่เหมาะต่อการพักอาศัย เป็นสาเหตุทางปัญหาค้นสั้งคม สาธารณสุขอื่น ๆ	บริเวณหมู่ 1 ซอยเจริญรัชดา หมู่ 4 หลังวัดอ้อมน้อย หลังหมู่บ้านศรีเพชร หมู่ 9 ซอยสินประสงค์ และหมู่ 11 ซอยเพชรเกษม 14	การอพยพย้ายถิ่นฐานเข้าเมือง	กระจายความเจริญสู่ชนบท และจัดระเบียบการใช้ที่ดินให้เหมาะสม