

แนวทางการใช้คืนชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย จังหวัดสมุทรสาคร



นายเอกชัย นาศภากර

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2537

ISBN 974 - 632 - 364 - 4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

工 16451855

THE LAND USE GUIDELINES IN OAMNOI  
MUNICIPALITY SAMUT SAKHON PROVINCE



Mr. Ekachai Maspakorn

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Education

Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1994

ISBN 974 - 632 - 364 - 4

หัวขอวิทยานิพนธ์ แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย จังหวัดสมุทรสาคร  
 โดย นายเอกชัย มาศภาร  
 ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง  
 อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ชาดานิติ



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่ง  
 ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....*นันที ฤทธิ์*..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
 (รองศาสตราจารย์ ดร. สันติ ฤทธิวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....*มนต์ พานิช*..... ประธานกรรมการ  
 (อาจารย์ ดร. นพนันท์ ตาบนานนท์)

.....*ธีระพล คงมาศ*..... อาจารย์ที่ปรึกษา  
 (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ชาดานิติ)

.....*ธีระพล คงมาศ*..... กรรมการ  
 (รองศาสตราจารย์ จากรุวรรณ ลิมปเสนีย์)

.....*สุรัตน์ ใจดี*..... กรรมการ  
 (นาง ประเสริฐสุข จำรمان)



พิมพ์ด้นฉบับบทด้วยอวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสีเขียวที่เพียงแผ่นเดียว

มาศภาคร : แนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย จังหวัดสมุทรสาคร  
(THE LAND USE GUIDELINES IN OAMNOI MUNICIPALITY SAMUT SAKHON PROVINCE) อ.ที่ปรึกษา : พศ. ดร. สุวัฒนา ชาดานิติ, 198 หน้า ISBN 974 - 632 - 364 - 4

จากการขยายตัวอุดสาหกรรมที่กระจายตัวจากกรุงเทพมหานคร มาขังเขตปริมณฑล โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เทศบาลตำบลอ้อมน้อย จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นพื้นที่ติดกับกรุงเทพมหานคร มีโรงงานอุตสาหกรรมเข้ามาตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งการเดินทางดังกล่าวเป็นไปอย่างไม่มีระเบียบแบบแผนมีการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ปะปนกัน อันก่อให้เกิดปัญหามากมาย ดังนั้นจึงได้มีการศึกษาเพื่อหาแนวทางการใช้ที่ดินชุมชนเทศบาลตำบลอ้อมน้อย โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาดังนี้

1. เพื่อศึกษาสภาพการใช้ที่ดินในปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต
2. เพื่อศึกษาถึงปัญหา ในเทศบาลตำบลอ้อมน้อย
3. เพื่อเสนอแนวทางการใช้ที่ดินในเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

ในการศึกษานี้ใช้เทคนิคการทำฟอง (PSA Technique) ในการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ ซึ่งผลการศึกษาพบว่าการใช้ที่ดินส่วนใหญ่เป็นการใช้เพื่ออุดสาหกรรม และมีการใช้ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยกระจายตัวอยู่รอบ ๆ โรงงานอุตสาหกรรม มีศูนย์กลางพาณิชยกรรมบริเวณถนนเศรษฐกิจตัดกับถนนเพชรเกษม จากการวิเคราะห์ศักยภาพพื้นที่ พบร่วมกับพื้นที่ที่ เหมาะสมต่อการพัฒนามีอง มี 3 กลุ่ม คือ พื้นที่ที่มีศักยภาพสูง ได้แก่บริเวณริมถนนเศรษฐกิจ ถนนเพชรเกษม ถนนพุทธมนตรีสาย 4 พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง ได้แก่บริเวณริมถนนพุทธมนตรีสาย 5 ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนวิรุพรายฤทธิ์ พื้นที่ที่มี ศักยภาพต่ำได้แก่บริเวณห่างจากถนน เช่น บริเวณทิศตะวันออกของเทศบาล

จากการศึกษาวิเคราะห์สภาพต่าง ๆ ทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ประชากร นโยบายทางภาครัฐบาลและแนวโน้มการลงทุนของภาคเอกชน ได้เสนอความเหมาะสมในการใช้ที่ดินในอนาคตของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยให้เป็นการใช้ที่ดินเพื่ออุดสาหกรรมคลังสินค้า อุดสาหกรรมเฉพาะกิจ ที่พัก-อาศัย และพาณิชยกรรม โดยส่งเสริมให้รวมกลุ่มการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด โดยอาศัยมาตรการด้านผังเมือง ด้านกฎหมาย ด้านการเงิน ด้านงบประมาณ และมาตรการด้านอื่น ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการการใช้ที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดและรักษาสภาพแวดล้อมที่ดีให้คงอยู่ในพื้นที่ เทศบาลตำบลอ้อมน้อยต่อไป



# # C335384 :: MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: LANDUSE / GUIDELINES / INDUSTRY / RESIDENCE

THE LAND USE GUIDELINES IN OAMNOI MUNICIPALITY, SAMUT SAKHON PROVINCE. THESIS ADVISOR. ASSIST. PROF. SUWATANA TADANITI, Ph.D. 198 pp. ISBN 974 - 632 - 364 - 4

At present, there is more industrial area expansion area especially in Oamnoi, Samut Sakhon province which is connected to Bangkok. The growth of industrial factories in this is imbalance and caused many problems. Therefore, the objectives of this study are

1. to study the land use at present and in the future
2. to study problems in Oamnoi Municipality.
3. to suggest guidelines for land use in Oamnoi Municipality.

PSA technique is used in this study to analyze the potential area. According to our survey, most areas are industries surrounded by residential estates. The business center is on the junction of Selhakit 1 Rd. and Pechtkasem Rd. The results from PSA suggest three suitable areas for urban development. First, the high potential areas are along Setakit 1 Rd., Petehkasem Rd. and Buddhamontol 4 Rd. Second, the medium potential area are along Buddhamontol 5 Rd., Sukaphiban 2 Rd. and Wirunrat Rd. Third, the low potential areas are the distant areas from road such as at the east of Oamnoi Municipality.

Considering physical, economical, social and population factors along with government policy and private investment trends, future land uses in Oamnoi Municipality are suggested. The areas should be used for industries and storage, specialize industries, residential and commercial areas. Many monetary and governing measurements should be implemented to ensure the success of this proposal.

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง  
สาขาวิชา การวางแผนเมือง  
ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิสิต .....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ..... อ.ดร. ดร.สุวนันท์  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม -



๙

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความช่วยเหลืออย่างดีของ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ชาดานิติ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำข้อคิดเห็นดีๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอด

ขอพระบรมคุณ เจ้าหน้าที่หน่วยงานของรัฐที่กรุณาเอื้อเพื่อข้อมูล แผนที่ และคำปรึกษา แนะนำดีๆ โดยเฉพาะเจ้าหน้าที่จากการผังเมือง สำนักงานจังหวัดสมุทรสาคร สำนักงานเทศบาลอ้อมน้อย และเพื่อนๆ ผังเมือง รุ่นที่ 13 และรุ่นที่ 15 ตลอดจนผู้ที่มิได้กล่าวนามมา ไว้ ณ ที่นี่

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณกรอบกรัว ซึ่งเป็นกำลังใจแก่ผู้วิจัยเสมอมา

เอกสาร มาศภากร

31 มีนาคม 2538

ศูนย์วิทยาทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	๑
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	๑
กิตติกรรมประกาศ.....	๑
สารบัญ.....	๒
สารบัญตาราง.....	๒
สารบัญแพนที่.....	๓
สารบัญแพนภูมิ.....	๔
 บทที่ ๑ บทนำ.....	๑
ความสำคัญทางการศึกษาและความเป็นมาของปัจจุหา.....	๑
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	๒
ขอบเขตของการศึกษา.....	๒
ขั้นตอนการดำเนินการศึกษา.....	๒
ข้อจำกัดของการศึกษา.....	๓
แหล่งที่มาของข้อมูล.....	๔
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	๔
 บทที่ ๒ ทฤษฎี แนวความคิด และเทคนิคที่เกี่ยวข้อง.....	๕
ทฤษฎีและแนวคิดเกี่ยวกับเมืองและวิถีการของเมือง.....	๕
ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินภายใต้ภูมิภาคในเมือง และโครงสร้างของเมือง.....	๑๐
แนวความคิดเกี่ยวกับการทำคนโดยนายหรือแพนการใช้ที่ดิน.....	๑๐
แนวความคิดเกี่ยวกับการวางแผนและระบบการคมนาคมขนส่ง.....	๑๕
เทคนิคการวิเคราะห์ในการวางแผน.....	๑๗

## หน้า

บทที่ 3 การศึกษาบทบาทหน้าที่ของเทคโนโลยีด้านต่างๆ.....	21
การศึกษาในระดับภาค.....	21
การศึกษาในระดับจังหวัด.....	38
การศึกษาในระดับเทคโนโลยีและอาชญากรรม.....	53
 บทที่ 4 แนวโน้มการเจริญเติบโตและปัญหาพื้นที่ในเขตเทคโนโลยีด้านนี้อย.....	118
การขอนุมัติก่อสร้างของภาคเอกชน.....	119
การให้บริการโครงสร้างพื้นฐานของรัฐ.....	124
ราคาก่อสร้าง.....	125
การกำหนดการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวม.....	126
แนวโน้มลักษณะเฉพาะของอุตสาหกรรมในเขตเทคโนโลยีด้านนี้อย.....	134
ปัญหาในเขตเทคโนโลยีด้านนี้อย.....	137
 บทที่ 5 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่.....	151
การกำหนดเกณฑ์การวัดค่าคะแนนของปัจจัยและค่ามาตรฐาน.....	153
การให้ค่าสำหรับของปัจจัย.....	160
ศักยภาพของพื้นที่.....	162
 บทที่ 6 สรุปแนวทางการใช้ที่ดินและข้อเสนอแนะ.....	170
แนวคิดหลักในการกำหนดแนวทางการใช้ที่ดิน.....	170
การกำหนดครุภัณฑ์แบบการใช้ประโยชน์ที่ดินของเทคโนโลยีด้านนี้อย.....	171
รูปแบบการใช้ที่ดินในอนาคตของเทคโนโลยีด้านนี้อย ปี พ.ศ. 2556.....	171
การเสนอแนะการใช้ที่ดินในอนาคตของเทคโนโลยีด้านนี้อยที่เหมาะสม.....	172
ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการใช้ที่ดิน.....	174
ข้อเสนอแนะด้านเศรษฐกิจ.....	177
ข้อเสนอแนะด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการพื้นฐานของชุมชน.....	178
มาตรการในการพัฒนารูปแบบการใช้ที่ดิน.....	180

## หน้า

บรรณานุกรม.....	158
ภาคผนวก.....	192
ประวัติผู้เขียน.....	198

คู่นย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3-1 แสดง โครงสร้างปรับปรุงกิจการประจำแผนหลัก พ.ศ. 2517-2543.....	28
3-2 แสดง จำนวนพื้นที่ประชากร ความหนาแน่น การเปลี่ยนแปลงอัตราการเพิ่ม และการคาดประมาณประชากร พ.ศ. 2530-2535.....	29
3-3 แสดง ผลิตภัณฑ์มวลรวมของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2527-2532.....	33
3-4 แสดง มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมตามสาขาวิชาการผลิตรายจังหวัดในภาค กรุงเทพมหานครและปริมณฑล พ.ศ. 2532.....	35
3-5 แสดง ผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อบุคคลปี พ.ศ. 2532 และ พ.ศ. 2532.....	38
3-6 แสดง เส้นทางรถโดยสารประจำทางในจังหวัดสมุทรสาคร.....	44
3-7 แสดง มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในสาขาวิชาการผลิตของจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ. 2528 และ พ.ศ. 2532 ตามราคากองที่ ปี พ.ศ. 2515.....	49
3-8 แสดง จำนวนประชากรของจังหวัดสมุทรสาครแยกเป็นรายอำเภอ.....	53
3-9 แสดง ชื่อ และชนิดถนนและซอยในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย.....	57
3-10 แสดง ค่าดัชนีการรวมตัวของประชากร อำเภอกระทุ่มแบบ ปี พ.ศ. 2531.....	64
3-11 แสดง ค่าดัชนีการรวมตัวของประชากร อำเภอกระทุ่มแบบ ปี พ.ศ. 2535.....	64
3-12 แสดง จำนวนประชากรในอำเภอกระทุ่มแบบปี พ.ศ. 2531-2535 ความหนาแน่น และอัตราเพิ่ม.....	67
3-13 แสดง ค่าความแตกต่างของสัดส่วนประชากรกับสัดส่วนพื้นที่ปี พ.ศ. 2531 และ พ.ศ. 2535.....	69
3-14 แสดง รายรับของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยปี พ.ศ. 2535 - พ.ศ. 2537.....	74
3-15 แสดง การใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบันของเทศบาลตำบลอ้อมน้อย พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2536.....	75
3-16 แสดง จำนวนโรงงาน เงินทุนจะทะเบียน คนงาน รายตัว ปี พ.ศ. 2532.....	82
3-17 แสดง จำนวนโรงงาน เงินทุนจะทะเบียน คนงาน รายตัว จำแนกมาจาก โรงงานอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2532.....	84

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
3-18	แสดง สัดส่วนจำนวนโรงงาน รายตัวบล จำแนกประเภทโรงงานอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2532.....	85
3-19	แสดง สัดส่วนจำนวนโรงงาน เงินทุนจดทะเบียน คนงาน รายตัวบล จำแนก ขนาดโรงงานอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2532.....	86
3-20	แสดง สัดส่วนจำนวนคนงาน รายตัวบล จำแนกตามประเภทโรงงาน อุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2532.....	103
3-21	แสดง สัดส่วนจำนวนโรงงาน รายตัวบล จำแนกตามประเภทโรงงาน อุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2532.....	104
3-22	แสดง สัดส่วนจำนวนเงินทุนจดทะเบียน รายตัวบล จำแนกตามประเภท โรงงานอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2532.....	105
3-23	จำนวนเงินทุนจดทะเบียน รายตัวบล จำแนกตามประเภท โรงงานอุตสาหกรรม ปี พ.ศ. 2532.....	110
3-24	แสดง สัดส่วนจำนวนคนงาน รายตัวบล จำแนกตามประเภท โรงงานอุตสาหกรรม พ.ศ. 2532.....	111
4-1	แสดง สถิติพื้นที่อุตสาหกรรมก่อสร้างแยกตามประเภทการใช้ที่ดินระหว่าง ปี พ.ศ. 2535-2537 ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย.....	119
4-2	แสดง จำนวนผู้ประกอบการที่ขออนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ตำบลอ้อมน้อย ปี พ.ศ. 2535-2537.....	120
4-3	แสดง จำนวนคุหาการขออนุญาตก่อสร้างของโครงการจัดสรร ประเภทต่างๆ ปี พ.ศ. 2537.....	121
4-4	แสดง จำนวนการก่อสร้างของโครงการประเภทต่างๆ ที่ได้รับอนุญาตแล้ว กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง.....	122
4-5	แสดง ราคาระเมินที่ดินตามถนน ซอย ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย.....	125
4-6	แสดง การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในเขตพังเมืองรวมเมืองกระทุมแบบในอนาคต...	131

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
4-7	แสดง รายละเอียดระบบจ่ายน้ำของการประปาอัมโนนซี่	139
4-8	แสดง สภาพปัจจุบันของชุมชนเทศบาลตำบลอัมโนนซี่ ในปัจจุบัน (พ.ศ. 2538).....	152
5-1	แสดง ปัจจัยที่นำมาพิจารณาหาศักยภาพของพื้นที่ในการใช้ที่ดิน แต่ละประเภท.....	192
5-2	แสดง กลุ่มค่าคะแนนศักยภาพพื้นที่ในการใช้ที่ดินแต่ละประเภท.....	

**ศูนย์วิทยาการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**

## สารบัญแผนที่

แผนที่	หน้า
3-1 แสดง ที่ดังและเขตจังหวัดสมุทรสาคร.....	39
3-2 แสดง ที่ดังและเขตเทศบาล.....	54
3-3 แสดง การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2529.....	78
3-4 แสดง การใช้ที่ดินปี พ.ศ. 2536.....	79
3-5 แสดง ที่ดังอุดสาหกรรมโลหะและผลิตภัณฑ์โลหะ.....	91
3-6 แสดง ที่ดังอุดสาหกรรมสิ่งทอและผลิตภัณฑ์สิ่งทอ.....	92
3-7 แสดง ที่ดังอุดสาหกรรมยาง พลาสติก และหนังเทียม.....	93
3-8 แสดง ที่ดังอุดสาหกรรมเคมี และเคมีภัณฑ์.....	93
3-9 แสดง ที่ดังอุดสาหกรรมอาหารเครื่องดื่ม และประรูปผลิตผล ทางการเกษตร.....	95
3-10 แสดง ที่ดังอุดสาหกรรมไม้ กระดาษ.....	96
3-11 แสดง ที่ดังอุดสาหกรรมวัสดุก่อสร้างและโลหะ.....	97
3-12 แสดง ที่ดังอุดสาหกรรมช่องแขน หรือดักแปลง เครื่องจักร และเครื่องยนต์.....	98
3-13 แสดง ที่ดังอุดสาหกรรมไฟฟ้า.....	99
3-14 แสดง ที่ดังอุดสาหกรรมอื่น ๆ.....	100
5-1 แสดง ค่าศักยภาพของพื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย.....	163
5-2 แสดง ค่าศักยภาพของพื้นที่สำหรับพาณิชยกรรม.....	164
5-3 แสดง ค่าศักยภาพของพื้นที่อุดสาหกรรม.....	165
5-4 แสดง ค่าศักยภาพสำหรับที่อยู่อาศัย.....	166
5-5 แสดง ค่าศักยภาพสำหรับพาณิชยกรรม.....	167
5-6 แสดง ค่าศักยภาพสำหรับอุดสาหกรรม.....	168
6-1 แสดง การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคต.....	175
6-2 แสดง การใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตตามผังเมืองรวมgradeทั่วแนว.....	176

## สารบัญแผนภูมิ

### แผนภูมิที่

หน้า

3-1	แสดง จำนวนประชากรรายจังหวัดในภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2530 และ พ.ศ. 2535.....	30
3-2	แสดง ความหนาแน่นของประชากรรายจังหวัดในภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2530 และ พ.ศ. 2535.....	31
3-3	แสดง นูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของภาคกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2534.....	36
3-4	แสดง การกระจายตัวของประชากรด้าน Lovenz Curve.....	65
3-5	แสดง ความหนาแน่นของประชากรอำเภอกระทุ่มแบบ ปี พ.ศ. 2535.....	67
3-6	แสดง จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตเทศบาลอำเภอกระทุ่มแบบแยกตามประเภทของโรงงานอุตสาหกรรม (โรงงาน).....	76
3-7	แสดง จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตเทศบาลอำเภอกระทุ่มแบบแยกตามประเภทของเงินทุน (บาท).....	87
3-8	แสดง จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมในเขตเทศบาลอำเภอกระทุ่มแบบแยกตามประเภทของคนงาน (คน).....	88

คุณยศ พิพัฒน์ ธรรมชาติ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย