

การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน
เพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง



นายกัมพล ปัญญากุล

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาการวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต

ภาควิชาการวางแผน ภาคและเมือง
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2537

ISBN 974-584-239-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

11515229x

A SUITABILITY STUDY OF SMALL INDUSTRY
IN SHOPHOUSES FOR URBAN DEVELOPMENT

Mr. Kampon Punkun

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment Of the Requirements
for the Degree of Master of Urban and Regional Planning
Department of Urban and Regional Planning

Graduate School

Chulalongkorn University

1994

ISBN 974-584-239-7

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ตึกแถวเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก
ในการพัฒนาเมือง

โดย นายกัมพล ปัญกุล

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.เกียรติ จิวะกุล



บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการ
การศึกษาของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

..... คนบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรากัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.นิพนธ์ วิเชียรน้อย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.เกียรติ จิวะกุล)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์จรรุวรรณ ลิ้มปเสนีย์)

..... กรรมการ
(นายพงศ์สิทธิ์ ชุ่มสาย ณ อัญญา)



พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

กัมพล ปัญกุล : การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ตึกแถวเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง (A SUITABILITY STUDY OF SMALL INDUSTRY IN SHOPHOUSES FOR URBAN DEVELOPMENT) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร. เกียรติ จิวะกุล, 138 หน้า. ISBN : 974-584-239-7

การประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในตึกแถว มีแนวโน้มที่จะมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเพราะใช้เงินลงทุนต่ำใช้พื้นที่น้อย สามารถอยู่อาศัยได้ และคิดต่อลูกค้าได้ทันที การเลือกทำเลที่ตั้งจึงเป็นสิ่งจำเป็นที่สำคัญสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องคำนึงถึง การประกอบอุตสาหกรรมลักษณะนี้มีผลกระทบโดยตรง ต่อสภาพแวดล้อมของพื้นที่ การทราบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งและอาคารที่ประกอบการ จะมีผลต่อการส่งเสริมหรือกำหนดอุตสาหกรรมขนาดเล็กในตึกแถว หรือปรับปรุงย่านที่ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กที่มีอยู่ให้เหมาะสม

การศึกษาประกอบด้วยการสำรวจข้อมูลทุกแง่มุม ในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย และสุ่มตัวอย่าง จำนวน 200 แห่ง โดยใช้แบบสอบถาม เพื่อทราบถึงลักษณะทั่วไปของสถานประกอบการ ในการศึกษาครั้งนี้ใช้แนวความคิด 3 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ การประหยัดภายนอกในตัวเมือง การประหยัดภายนอกในอุตสาหกรรม และการเลือกที่ตั้งโดยมีเหตุผลทางเศรษฐกิจ นอกจากนี้ยังได้ทำการทดสอบนัยสำคัญทางสถิติ เชิงอิสระหรือไม่อิสระ โดยวิธี ไควีสแควร์

ผลการศึกษาพบว่า การประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบไม่มีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอีก เนื่องจากไม่มีพื้นที่ที่จะขยายตัวได้อีก ส่วนในเขตชั้นนอกมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวมากขึ้น เหตุผลสำคัญที่สุดในการเลือกที่ตั้ง คือ ทำเลที่ตั้งสถานประกอบการรูปแบบการวางผังและลักษณะของอาคารไม่ใช่ปัจจัยหลักในการเลือก

ภาควิชา การวางแผนภาคและเมือง
สาขาวิชา
ปีการศึกษา 2536

ลายมือชื่อนิติ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C235383: MAJOR URBAN PLANNING

KEY WORD: SMALL INDUSTRY / SHOPHOUSES / URBAN PLANNING

KAMPON PUNKUN : A SUITABILITY STUDY OF SMALL INDUSTRY IN
SHOPHOUSES FOR URBAN DEVELOPMENT. THESIS ADVISOR :

ASSO. PROF. KIAT JIVAKUL, Ph.D. 138 pp. ISBN 974-584-239-7

The trend of the small-scale industries in the row houses are now increasing due to low costs, small area using, able to live in and also convenience to contact the customers. The selection of the location is the most significant factor for the entrepreneurs to consider. These kinds of industries impacts directly to the environment of the area. Knowing the factors which influences to the location selection and the buildings will effect to the promotion or stipulation of the small-scale industries in the row houses, or improving the area of existing small-scale industries appropriately.

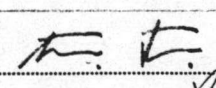
The study was conducted by surveying every unit of small-scale industries in Khet Pomprab Sattruphai and make 200 samples by using questionnaires in order to study the general characteristics of the industries. Three concepts are used in the study, that are, external economy in the urban area, external economy in the industries and the location selection by economics reason. In addition, statistical significance is tested using Chi-square method.

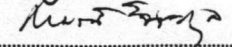
It was found that the trend of the small-scale industries in Khet Pom Prab will not increased because there is no more space to expand. The trend in the outside district are increased. The most important factors for the locational selection are the location of the industries. The patterns, plan and the characteristics of the buildings are not the major factors.

ภาควิชา.....การวางแผนภาคและเมือง.....

สาขาวิชา.....การวางผังเมือง.....

ปีการศึกษา.....2536.....

ลายมือชื่อนิสิต..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..........

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง "การศึกษาความเหมาะสมของการใช้ตึกแถวเพื่อประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในการพัฒนาเมือง" นี้ สามารถสำเร็จลุล่วงได้ด้วยความช่วยเหลือและได้รับการสนับสนุนจากบุคคลหลายฝ่าย โดยเฉพาะ คุณแม่ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้อำลังใจและสนับสนุน ด้านการศึกษา แต่ผู้ศึกษาเสียดาย จนสำเร็จการศึกษา

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.เกียรติ จิวะกุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาให้คำปรึกษาแนะนำ ตลอดจน แก้วไขวิทยานิพนธ์ เพื่อให้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่กรุณาให้คำปรึกษาและแนะนำ

ขอขอบคุณ คุณสรพรเพชร นนทภักดี ที่ให้ความช่วยเหลือ ข้อเสนอแนะต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ คุณ อนุวัติ คุณแก้ว ที่ให้ความช่วยเหลือ ด้านวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ คุณ กมลรัตน์ สุธระมานะ คุณปาริชาติ ปัญกุล รวมทั้งกลุ่มเพื่อน ๆ ที่ให้อำลังใจและสนับสนุน แก่ผู้ศึกษาเสียดาย

สุดท้ายนี้ ผู้ศึกษาขอขอบคุณ บริษัท ยูนิเวอซัล เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด (UECC) เป็นอย่างสูงที่ให้โอกาสผู้ศึกษาหยุดงาน เพื่อทำวิทยานิพนธ์นี้ และขอขอบคุณ หน่วยงานอีกหลายแห่งที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลเป็นอย่างดี จึงขอกล่าวแสดงความขอบคุณทุกท่าน ที่ได้มีส่วนร่วมในวิทยานิพนธ์นี้อีกครั้ง

นายกัมพล ปัญกุล

มีนาคม 2537



บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์และขอบเขตของการศึกษาวิจัย.....	3
1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	4
บทที่ 2 แนวความคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 ประวัติและวิวัฒนาการของตึกแถวในประเทศไทย.....	7
2.2 วิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงหน้าที่การใช้งานของตึกแถว.....	11
2.3 ทฤษฎีแบบแผนของที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม.....	12
2.4 ทฤษฎีเกี่ยวกับที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม.....	13
2.5 แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	14
2.6 ประวัติความเป็นมาของอุตสาหกรรมในประเทศไทย.....	17

	หน้า
บทที่ 3 สภาพทั่วไป.....	23
3.1 ทำเลที่ตั้งของตึกแถว.....	23
3.2 รูปแบบของการวางผังอาคารตึกแถว.....	24
3.3 การใช้พื้นที่ภายในอาคารตึกแถว.....	28
3.4 ลักษณะของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็ก.....	31
บทที่ 4 การสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูล.....	47
4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	47
4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	49
4.3 ผลการวิเคราะห์.....	52
4.3.1 องค์ประกอบด้านกายภาพ.....	52
4.3.2 องค์ประกอบด้านเศรษฐกิจและสังคม.....	72
4.3.3 การตัดแปลงต่อเติมอาคาร.....	83
4.3.4 การขยายกำลังการผลิต.....	85
4.3.5 ความรู้เกี่ยวกับกฎหมาย ควบคุมอาคารในการใช้งานของอาคาร.....	88
4.3.6 ความคิดเห็นทางด้านกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในตึกแถว.....	91
4.3.7 ทิศนคติต่ออาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบกิจการ.....	94
4.3.8 ทิศนคติต่อที่ตั้งและสมทบแวดล้อมของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบกิจการ.....	96
4.3.9 ความคิดเห็นในการเลือกสถานประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเล็กในอนาคต.....	98

	หน้า
บทที่ 5 สรุปและเสนอแนะ.....	102
5.1 สรุปผลการศึกษา.....	102
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	104
รายการอ้างอิง.....	110
ภาคผนวก.....	112
ประวัติผู้เขียน.....	131

สารบัญตาราง

ตาราง		หน้า
3.1	แสดงการใช้ที่ดินในเขตชั้นในกรุงเทพมหานครปี 2529.....	33
3.2	แสดงความกว้างของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบ ศัตรูพ่าย.....	36
3.3	แสดงความลึกของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบ ศัตรูพ่าย.....	37
3.4	แสดงจำนวนชั้นของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบ ศัตรูพ่าย.....	38
3.5	แสดงจำนวนตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่ายที่เคย ต่อเติมอาคาร.....	38
3.6	แสดงขนาดพื้นที่ของอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรม.....	39
3.7	แสดงการใช้พื้นที่ประกอบกิจการในตึกแถวในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	40
3.8	แสดงสัดส่วนประเภทอุตสาหกรรมที่ทำการสำรวจในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	42
3.9	แสดงจำนวนคนงานในตึกแถวที่ประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย...	43
4.1	จำนวนผู้ประกอบการที่ได้จากการสุ่มตัวอย่างจากแขวงต่างๆ ในเขตป้อมปราบ ศัตรูพ่ายจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม.....	48
4.2	ประเภทของกิจการในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	54
4.3	จำนวนผู้ที่อยู่อาศัยในสถานประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบ ศัตรูพ่าย.....	56
4.4	จำนวนแรงงานที่ทำงานในสถานประกอบอุตสาหกรรมในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย..	58
4.5	จำนวนแรงงานที่เดินทางไปกลับที่ทำงานเป็นสถานประกอบอุตสาหกรรมขนาด เล็กในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	60
4.6	การครอบครองอาคารตึกแถวที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขต ป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	62
4.7	ระยะเวลาที่เข้ามาอาศัยในอาคารของผู้ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขต ป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	64

4.8	ขนาดพื้นที่ที่ใช้ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	66
4.9	ลักษณะอาคารตึกแถวที่ใช้ในการประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	68
4.10	ปีที่เริ่มกิจการอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	70
4.11	ลักษณะของการประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	72
4.12	อายุของเจ้าของสถานประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย..	73
4.13	เพศของผู้ประกอบกิจการอุตสาหกรรม.....	76
4.14	ลักษณะของผู้ประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	78
4.15	รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของสถานประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	80
4.16	รายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของสถานประกอบอุตสาหกรรมขนาดเล็กในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	82
4.17	การดัดแปลงต่อเติมอาคารกับประเภทของกิจการในเขตป้อมปราบศัตรูพ่าย.....	83
4.18	การดัดแปลงต่อเติมอาคารกับลักษณะของการประกอบกิจการ.....	84
4.19	การขยายกำลังการผลิตกับประเภทของกิจการ.....	86
4.20	การขยายกำลังการผลิตกับลักษณะของการประกอบกิจการ.....	87
4.21	ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารในการใช้งานของอาคาร อายุของผู้ประกอบกิจการ.....	89
4.22	ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารในการใช้งานของอาคารลักษณะของการประกอบกิจการ.....	90
4.23	ความคิดเห็นทางด้านกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบกิจการอุตสาหกรรมขนาดเล็กในตึกแถวกับประเภทของกิจการ.....	92
4.24	ความคิดเห็นทางด้านกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบอุตสาหกรรมกับลักษณะของการประกอบกิจการ.....	93
4.25	เปรียบเทียบทัศนคติ ต่ออาคารที่ใช้ประกอบการ.....	94
4.26	ทัศนคติต่อการที่ใช้ประกอบการ.....	95
4.27	เปรียบเทียบทัศนคติต่อสถานแวดล้อมของผู้ประกอบการต่อกัน.....	96

ตาราง

หน้า

4.28 ความแตกต่างของทัศนคติต่อที่พึ่งและสถานแวดล้อมของผู้ประกอบการต่างกัน.....	97
4.29 ความคิดเห็นในการเลือกสถานประกอบการ.....	98
4.30 เปรียบเทียบในการเลือกสถานประกอบการ.....	99
4.31 ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการใช้тикแถวประกอบการ.....	100
4.32 ความคิดเห็นในการย้ายสถานประกอบการ.....	101