

## บทที่ 5

# สภาพปัญหาและศักยภาพการพัฒนาพื้นที่

### 5.1 สภาพปัญหาในพื้นที่ศึกษา

ก. เขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย

- ปัญหาด้านโครงสร้างพื้นฐาน

1. เนื่องจากพื้นที่เขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อยเป็นชุมชนเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปริมาณการสัญจรไปมาเพื่อคมนาคมขนส่งค่อนข้างสูง เป็นเหตุให้ผิวทางจราจรชำรุดเสียหายในระยะเวลาอันสั้น ประกอบกับถนนบางสายที่สร้างไว้เดิมมีผิวจราจรที่เสื่อมสภาพ ทวดตัว มีความคับแคบ ระดับต่ำ ไม่มีทางเท้า ทั้งยังมีทางร่วม ทางแยก ในบริเวณถนน ขอยหลายสาย ทำให้การสัญจรไปมาไม่ค่อยสะดวก ในช่วงเวลาเร่งด่วน ถนนตามขอยต่างๆ ที่เชื่อมกับถนนสายหลัก จะเกิดการติดขัดบริเวณในขอยและปากขอย เป็นสาเหตุการเกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้ง ได้แก่ บริเวณขอยนางนวล ขอยคลองแค ขอยไทยการ์เมนต์ และขอยเลียบบคลองศรีสำราญ

2. การให้บริการไฟฟ้าแสงสว่างสาธารณะ ในตรอก ขอย บางแห่งยังไม่เพียงพอ บางแห่งมีการชำรุด ไม่สะดวกในการสัญจรไปมา ยามค่ำคืน เป็นช่องทางให้เกิดการมั่วสุม และก่อให้เกิดอาชญากรรม

3. ระบบท่อระบายน้ำขาดประสิทธิภาพ ไม่เป็นระบบที่สมบูรณ์ ก่อให้เกิดน้ำท่วมขังในช่วงฤดูฝน ไม่สามารถระบายน้ำได้ทัน ประกอบกับปริมาณน้ำทิ้งจากชุมชนมีปริมาณเพิ่มมากขึ้น ได้แก่ ถนนวิรุณราษฎร์ และถนนสุขาภิบาล 2

4. พื้นที่สาธารณะในเขตเทศบาล เช่น ลำรางสาธารณะ ทางสาธารณะประโยชน์ บางแห่งมีประชาชนรुकล้ำเข้าไปปลูกสร้างที่พักอาศัย ฯลฯ เกิดความไม่เป็นระเบียบ ไม่ถูกต้องตามกฎหมายและกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ได้แก่ ขอยแปซิฟิก และขอยเลียบบคลองศรีสำราญ

- ปัญหาด้านมลภาวะและสิ่งแวดล้อม

1. ปัญหาขยะมูลฝอย เนื่องจากแนวโน้มของปริมาณขยะที่เพิ่มขึ้นโดยลำดับ การบริหารจัดการของเทศบาลยังไม่สามารถรองรับได้ ขาดการรณรงค์อย่างจริงจังในการแยกขยะและนำกลับมาใช้ใหม่ ประกอบกับระบบกำจัดขยะมูลฝอยของเทศบาลยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ เนื่องจากขาดแคลนงบประมาณในการดำเนินการ ทำให้ในบางเวลาจะมีขยะตก

ค้ำตามริมถนนและแหล่งชุมชน ได้แก่ บริเวณถนนเพชรเกษม ถนนเศรษฐกิจ 1 ถนนสุขาภิบาล 1 และ 2 ซอยโรงเหล็ก และซอยแปซิฟิก

2. ปัญหามลพิษทางน้ำ อากาศ เสียง เนื่องจากในเขตเทศบาลมีโรงงานอุตสาหกรรมเป็นจำนวนมากถึงกว่า 700 โรง มีการประกอบกิจการในหลากหลายลักษณะ อาทิ สิ่งทอ ฟอกย้อม อาหารสัตว์ เคมีภัณฑ์ เชื่อมประสานโลหะ ฯลฯ ซึ่งสร้างมลพิษต่อสภาวะแวดล้อมเป็นอย่างมาก บางโรงงานขาดการควบคุมและขาดอุปกรณ์ในการบำบัดน้ำเสีย ส่งผลกระทบให้แหล่งน้ำธรรมชาติ คู คลองในเขตเทศบาลเน่าเสีย ส่งกลิ่นเหม็น ไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้ บางโรงงานเปิดประกอบกิจการในเวลากลางคืน มีเสียงดังเป็นที่เดือดร้อนแก่ประชาชน บางโรงงานปล่อยเขม่า ไอเสีย ฝุ่นละอองออกสู่บรรยากาศ ส่งผลกระทบต่อสุขภาพของประชาชน และก่อให้เกิดโรคเกี่ยวกับระบบทางเดินหายใจ ทางเดินอาหาร มีการปนเปื้อนของสารอันตรายในสิ่งแวดล้อมในเขตเทศบาลและบริเวณโดยรอบ ได้แก่ บริเวณถนนเศรษฐกิจ 1 ถนนสุขาภิบาล 2 ถนนสุขาภิบาล 3 และคลองต่างๆในเขตเทศบาล

#### ข. เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

##### - ปัญหาด้านโครงสร้างพื้นฐาน

1. ปัญหาถนนและทางเท้า ถนนบางสายแคบ ชำรุด และไม่มีทางเท้า บางสายยังเป็นถนนลูกรังพื้นผิวจราจรขรุขระเป็นหลุมเป็นบ่อในฤดูฝน ได้แก่ ถนนและซอยย่อยที่แยกจากถนนซอยวัดอ้อมใหญ่และถนนซอยวัดเทียนดัด

2. ปัญหาการระบายน้ำ เนื่องจากท่อระบายน้ำบางแห่งมีขนาดเล็ก เก่า ชำรุด มีขยะอุดตัน และถนนบางสายยังไม่มีท่อระบายน้ำ ทำให้เกิดปัญหาการระบายน้ำไม่สะดวก โดยเฉพาะฤดูฝน น้ำจะระบายไม่ทันเกิดปัญหาน้ำท่วมขังอยู่เสมอ ได้แก่ ซอยต่างๆที่แยกจากซอยวัดอ้อมใหญ่และซอยวัดเทียนดัด

3. ปัญหาไฟฟ้าสาธารณะไม่เพียงพอ เนื่องจากบางจุดในเขตเทศบาลยังไม่ได้ติดตั้งไฟฟ้าสาธารณะ นอกจากนี้ตามซอยบางแห่งไฟฟ้าสาธารณะยังไม่เพียงพอ และชำรุดเนื่องจากบำรุงรักษา ซ่อมแซมไม่ทั่วถึงทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนในการสัญจรไป-มา ยามค่ำคืน

##### - ปัญหาด้านมลภาวะและสิ่งแวดล้อม

1. ปัญหาการจัดการขยะมูลฝอย เนื่องจากจัดเก็บขยะมูลฝอยยังไม่สามารถจัดเก็บได้ทั่วถึง เป็นเหตุให้มีขยะมูลฝอยเหลือตกค้างอยู่จำนวนมากและปัจจุบันเทศบาลใช้วิธีกำจัดขยะแบบเทกองไว้กลางแจ้ง ซึ่งไม่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล ประกอบกับสถานที่กำจัดขยะมูลฝอยของเทศบาลไม่สามารถรองรับปริมาณขยะได้ในระยะยาว ในการนี้เทศบาลตำบล

อ้อมใหญ่ ได้มีโครงการปรับปรุงสถานที่กำจัดขยะมูลฝอย โดยขอรับการสนับสนุนจากกองทุนสิ่งแวดล้อม ปัญหaxyขยะมูลฝอยนี้พบได้ทั่วไปในพื้นที่เขตเทศบาล

2. ปัญหาน้ำเสีย เนื่องจากเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่มีความเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และมีการขยายตัวของชุมชนที่อยู่อาศัย ทำให้มีปริมาณน้ำเสียเป็นจำนวนมากประกอบกับยังมีโรงงานอุตสาหกรรมบางแห่งปล่อยน้ำเสียลงท่อระบายน้ำ และคู คลอง ก่อนบำบัด และระบบบำบัดน้ำเสียของบางโรงงาน ไม่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังรองรับน้ำเสียและขยะมูลฝอยจากชุมชน ทำให้น้ำในลำคลองเน่าเสีย และมีกลิ่นเหม็น ได้แก่บริเวณคลองลัดอ้อมใหญ่

3. ปัญหามลภาวะทางอากาศและเสียง เนื่องจากการขยายตัวของเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้อาคารที่อยู่อาศัยปะปนกับย่านธุรกิจ สถานประกอบการ โรงงานอุตสาหกรรม ซึ่ง โรงงานอุตสาหกรรม บางแห่งก่อให้เกิดมลพิษต่างๆ เช่น ส่งเสียงดัง กลิ่นเหม็น ฝุ่นละออง ควีน ก๊าซพิษ ก่อความเดือดร้อนรำคาญ และอันตรายต่อสุขภาพของประชาชนโดยทั่วไป ได้แก่ บริเวณถนนเพชรเกษม

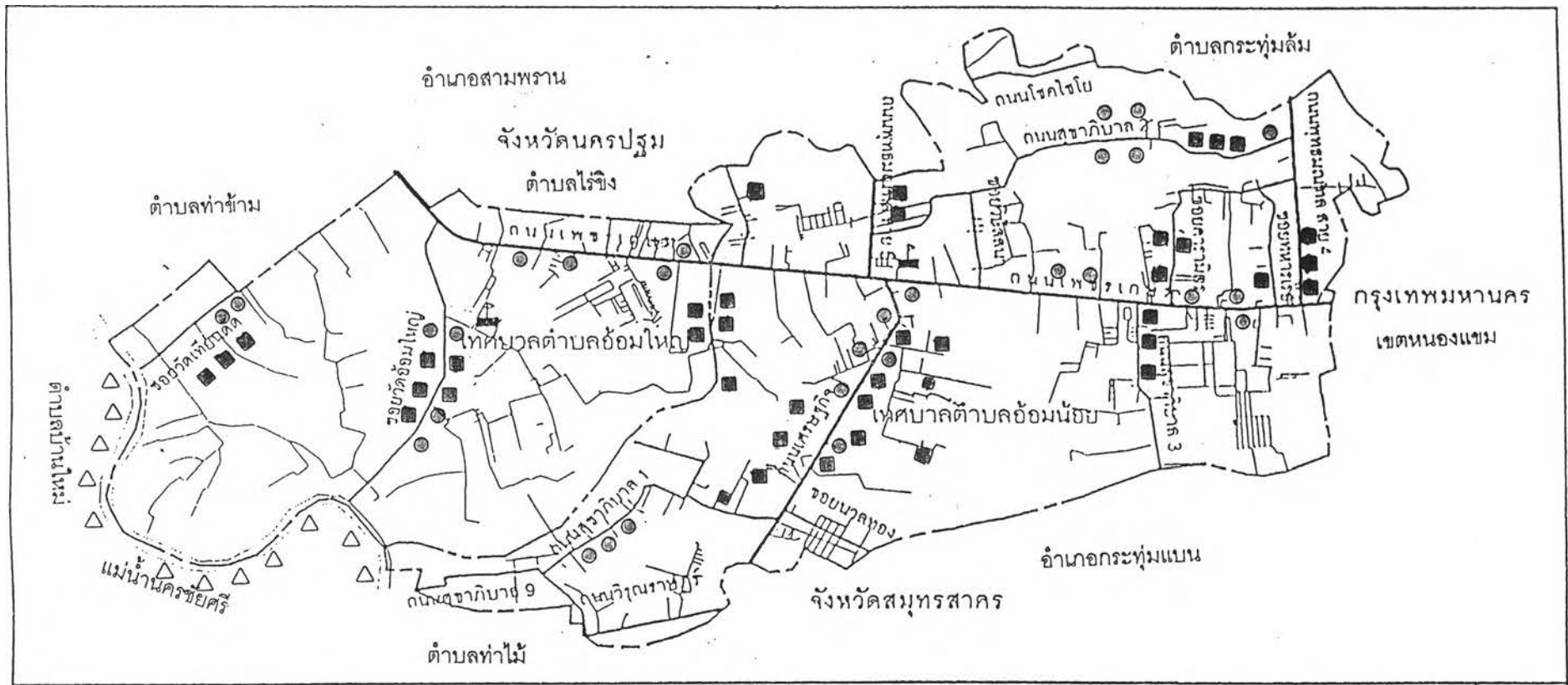
ผลจากการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลง และผลกระทบทั้งทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจ และสังคม ในพื้นที่ศึกษา ดังต่อไปนี้คือ

#### 5.1.1 ปัญหาเกี่ยวกับการรักษาความสะอาด

เนื่องจากการขยายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วจึงทำให้ปริมาณขยะจากโรงงานมีเป็นจำนวนมาก และในขณะเดียวกันกับที่มีการขยายตัวของที่พักอาศัย แต่สมรรถภาพของการเก็บขยะยังจำกัด จึงทำให้มีขยะบางส่วนที่ยังไม่ได้มีการจัดเก็บหรือกำจัด ในบางแห่งที่ส่วนใหญ่อยู่ด้านหลังของโรงงานอุตสาหกรรมหรือบริเวณที่อยู่อาศัยของคนงาน มีการนำเอาขยะต่างๆมากองรวมกันไว้จนนอกจากจะส่งกลิ่นเหม็นแล้วยังมีผลต่อสภาพภูมิทัศน์ของพื้นที่ด้วย

#### 5.1.2 ปัญหาเกี่ยวกับการระบายน้ำ

การขาดแคลนระบบโครงข่ายท่อระบายน้ำในย่านอุตสาหกรรม และการทิ้งขยะลงในทางระบายน้ำซึ่งเป็นรางเล็ก ๆ สองข้างทางของถนนสายหลัก การอุดตันของขยะและการถมที่ดินปิดขวางทางระบายน้ำในพื้นที่บางแห่ง ทำให้เกิดปัญหาน้ำเน่าเสียและมีน้ำท่วมเมื่อเกิดฝนตก เนื่องจากน้ำไม่สามารถไหลลงสู่แหล่งน้ำขนาดใหญ่ได้สะดวก การขาดแคลนโครงข่ายระบายน้ำในพื้นที่ทำให้โรงงานอุตสาหกรรมปล่อยน้ำเสียลงสู่คูคลองธรรมชาติ อันเป็นผลทำให้สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมตามมาอย่างเห็นได้ชัด



ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

แผนที่ 5-1

แสดง: ปัญหามลภาวะภายในพื้นที่

- ถนนสายหลัก
- ถนนสายรอง
- ถนนสายย่อย
- มลภาวะขยะ
- △ มลภาวะทางน้ำ
- มลภาวะทางอากาศ

ที่มา : จากการสำรวจ

สัญลักษณ์:

- แนวแบ่งเขตจังหวัด
- แนวแบ่งเขตเทศบาลตำบล
- ที่ตั้งสำนักงานเทศบาลตำบล



### 5.1.3 ปัญหาเกี่ยวกับพื้นถนนชำรุดทรุดโทรม

เนื่องจากพื้นที่ศึกษาเป็นย่านอุตสาหกรรม ทำให้ในแต่ละวันมีรถบรรทุกขนาดใหญ่วิ่งขนส่งวัตถุดิบและสินค้าตลอดวัน ไม่รวมถึงรถยนต์นั่งส่วนบุคคลและรถโดยสารประจำทางที่รับส่งคนงาน ขณะที่สภาพถนนที่รองรับมีขนาดเล็กคับแคบและสภาพผิวจราจรที่ชำรุดทรุดโทรม โดยเฉพาะในบริเวณถนนซอยต่าง ๆ เนื่องจากน้ำหนักของรถบรรทุก และ น้ำที่ท่วมขังด้วย การขาดโครงข่ายถนนที่สมบูรณ์และสภาพถนนเดิมที่ชำรุดทรุดโทรม ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดตามมา

### 5.1.4 ผลกระทบต่อลักษณะอาคารบริเวณที่อยู่อาศัย

มีการเกิดชุมชนแออัด เนื่องจากแรงงานที่อพยพเข้ามาทำงานจำนวนมาก ทำให้อุปสงค์ต่อที่พักอาศัยเพิ่มขึ้น ประกอบกับแรงงานมีรายได้ไม่สูงและต้องการที่พักอาศัยอยู่ใกล้โรงงานเพื่อสะดวกและประหยัดกับการเดินทาง ชุมชนแออัดต่าง ๆ จึงเกิดขึ้นทั่วไปตามที่ว่างระหว่างโรงงาน ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการขยายตัวของโรงงานในอนาคต และเป็นสภาพการอยู่อาศัยที่ไม่ดี

การก่อสร้างอาคารโรงงาน และอาคารร้านค้า (ห้องแถว) สำนักงาน และตลาดริมถนนใหญ่ การตัดถนนซอยสำหรับชุมชนที่อยู่ลึกเข้าไปจากถนนใหญ่ด้านหลังห้องแถว ซึ่งภายหลังเมื่อราคาที่ดินบริเวณริมถนนใหญ่สูงขึ้น โรงงานอุตสาหกรรมและที่พักอาศัยจึงขยายมาสู่ซอยต่าง ๆ ทำให้ที่ดินบริเวณด้านหลังอาคารห้องแถวและอาคารอุตสาหกรรมมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะไม่เพียงพอ ประกอบกับได้รับการบริการจากระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการไม่ทั่วถึง ราคาที่ดินตกต่ำ เป็นสาเหตุให้บริเวณนี้แปรสภาพเป็นพื้นที่เสื่อมโทรมในที่สุด

### 5.1.5 ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม

มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ซึ่งแต่เดิมพื้นที่ศึกษาเป็นสวนมะพร้าว และ สวนผลไม้ เมื่อมีการพัฒนาอุตสาหกรรมในพื้นที่ พื้นที่เกษตรกรรมจึงถูกเปลี่ยนมาเป็นโรงงานอุตสาหกรรม และ ห้องแถวพักอาศัย ลักษณะของการพัฒนาอุตสาหกรรมที่ขาดการวางแผนควบคุมนี้ ทำให้เกิดปัญหาสิ่งแวดล้อมตามมาโดยเฉพาะปัญหาน้ำเน่าเสีย ปัญหาดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบแต่เพียงในพื้นที่อุตสาหกรรมเท่านั้น หากแต่ส่งผลกระทบต่อระบบนิเวศน์วิทยาทั้งหมด พื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมที่มีปัญหาน้ำเน่าเสียและดินเสื่อมความอุดมสมบูรณ์ ส่งผลให้ได้ผลผลิตน้อยประกอบกับค่าจ้างแรงงานในภาคอุตสาหกรรมที่สูงกว่า ทำให้คนรุ่นหลังให้ความสำคัญกับการทำเกษตรกรรมน้อยลง และเลิกทำการเกษตรในที่สุด โดยสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหามลภาวะด้านต่าง ๆ สามารถสรุปได้ ดังนี้

- 1) ขบวนการผลิตของโรงงานบางแห่งเก่าและล้าสมัย จะเห็นได้ว่า โรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษา ส่วนใหญ่เป็นโรงงานที่มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีสูงในช่วงปี พ.ศ.2530-2538 ซึ่งทำให้โรงงานอุตสาหกรรมในบริเวณนี้ ส่วนใหญ่ก่อตั้งมานานกว่า 10 ปี ขบวนการผลิตจึงอาจเก่าลงและล้าสมัย ทำให้มีของเสียที่มีความสกปรกมาก และระบบบำบัดน้ำเสียที่มีอยู่ก็ด้อยประสิทธิภาพด้วย
- 2) โรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในพื้นที่ศึกษาเป็นโรงงานขนาดเล็กที่เป็นการบริหารงานกันในครอบครัว บางครั้งขาดแคลนเงินทุนและบุคลากรที่มีความรู้ ความชำนาญเกี่ยวกับระบบบำบัดของเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม
- 3) โรงงานหลายแห่งหลีกเลี่ยงพระราชบัญญัติควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น ระบายน้ำทิ้งโดยไม่ได้อำบน้ำให้มีคุณภาพดีขึ้นก่อนปล่อยลงสู่แหล่งน้ำธรรมชาติ โดยเฉพาะโรงงานขนาดเล็กและขนาดครอบครัวที่ตรวจสอบยากและบางแห่งไม่มีระบบบำบัด ซึ่งในพื้นที่ศึกษาก็มีโรงงานขนาดนี้จำนวนมาก
- 4) ลักษณะการกระจายตัวของโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งกระจัดกระจายอยู่ทั่วไป โรงงานบางประเภทตั้งปะปนอยู่กับโรงงานประเภทอื่น ๆ ที่ไม่มีความสัมพันธ์กันทางการผลิต ทำให้ยากต่อการควบคุมและการบำบัดรวม เนื่องจากของเสียแต่ละโรงงานมีลักษณะที่แตกต่างกัน

## 5.2 การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่

การวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ เป็นการหาแนวทางในการพัฒนาการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสมในอนาคต ใช้เทคนิค Sieve Analysis ในการวิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งเป็นผลจากการศึกษาวิเคราะห์ เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการวางแผนพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้ที่ดินเพื่อให้รองรับและให้เหมาะสมกับการพัฒนาอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษา โดยมีขั้นตอนในการวิเคราะห์ ดังนี้

- 1) กำหนดตารางพิกัดกริดให้พื้นที่ศึกษา
- 2) กำหนดปัจจัย (Factor) ที่เป็นตัวกำหนดแหล่งที่ตั้งของกิจกรรมประเภทต่าง ๆ
- 3) กำหนดค่าคะแนนของแต่ละปัจจัย

- 4) กำหนดค่าน้ำหนักให้ปัจจัยต่าง ๆ ตามความสำคัญ
- 5) แสดงค่าคะแนนของปัจจัยลงในตารางพิชิตกริดที่แบ่งไว้
- 6) ปรับค่าคะแนนให้ปัจจัยทั้งหมด โดยนำค่าคะแนนไปคูณกับค่าน้ำหนักของแต่ละปัจจัยนั้น ๆ
- 7) นำตารางพิชิตกริดของทุกปัจจัยมาซ้อนทับ (Overlay) กัน และรวมคะแนนของแต่ละช่องตารางพิชิตกริด
- 8) นำค่าคะแนนที่ได้มาแจกแจงและแบ่งกลุ่มเพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาระดับต่าง ๆ

สำหรับการศึกษาในครั้งนี้ มีพื้นที่ 2 เทศบาลตำบลที่มีพื้นที่ต่อเนื่องกัน ได้แก่ เทศบาลตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร และ เทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสสามพราน จังหวัดนครปฐม เป็นพื้นที่ศึกษา ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 42.40 ตารางกิโลเมตร ได้กำหนดตารางกริดในการวิเคราะห์ครั้งนี้จำนวน 883 ตารางกริด ซึ่งแต่ละตารางกริดมีพื้นที่ประมาณ 0.048 ตารางกิโลเมตร หรือ ประมาณ 30 ไร่ การวิเคราะห์จะทำเฉพาะศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรมเท่านั้น เพื่อวิเคราะห์โอกาสและศักยภาพในการพัฒนา และเสนอแนะแนวทางการใช้ที่ดินที่เหมาะสมต่อไป โดยทำการวิเคราะห์ ดังนี้

#### 5.2.1 การกำหนดปัจจัยและการกำหนดค่าคะแนนของแต่ละปัจจัย

พิจารณาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม เพื่อที่จะนำไปจำแนกพื้นที่ที่เหมาะสมต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมในพื้นที่ศึกษา โดยแยกเป็นปัจจัยทางด้านกายภาพ และ เศรษฐกิจ รวมทั้ง 8 ปัจจัย ซึ่งแต่ละปัจจัยมีค่าคะแนนอยู่ระหว่าง 0-5 ดังรายละเอียดปัจจัยและเงื่อนไขของค่าคะแนน ดังนี้

- 1) ความสะดวกในการเข้าถึงโดยถนน พื้นที่ที่เหมาะสมจะเป็นที่ตั้งอุตสาหกรรมนั้น ต้องเป็นพื้นที่ที่อยู่ใกล้ถนนสายหลักและถนนสายรองที่มีความกว้างสามารถเชื่อมต่อกับพื้นที่อื่นได้ง่ายและสะดวกเพื่อการขนส่งสินค้าและวัตถุดิบ ซึ่งการขนส่งโดยทางรถยนต์เป็นการขนส่งที่สะดวกและเป็นที่ยอมรับกันมากที่สุด การให้ค่าคะแนนจะพิจารณาจากระยะห่างจากถนน ซึ่งเป็นระยะที่สามารถเดินจากพื้นที่นั้น ๆ สู่นถนน และได้แบ่งประเภทของถนนออกเป็นถนนสายหลักและถนนสายรอง โดยยึดเอาพื้นที่ที่มีระยะห่างจากโครงข่ายของถนนในระยะ 500 เมตร เป็นพื้นที่ที่อยู่ในโครงข่ายการบริการสำหรับค่าคะแนนของปัจจัยได้กำหนดให้

- พื้นที่ที่มีระยะห่างจากถนนสายหลัก ไม่เกิน 200 เมตร ค่าคะแนน 5
- พื้นที่ที่มีระยะห่างจากถนนสายรอง ไม่เกิน 200 เมตร ค่าคะแนน 4
- พื้นที่ที่มีระยะห่างจากถนนสายหลักหรือถนนสายรอง เป็นระยะทาง 200 เมตรขึ้นไป ค่าคะแนน 3
- พื้นที่ที่ไม่มีถนนเข้าถึง ค่าคะแนน 0

โดยที่ ถนนสายหลัก ได้แก่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (เพชรเกษม) ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3091 (เศรษฐกิจ 1) ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3310 (ถนนพุทธมณฑล สาย 4) และ ทางหลวงจังหวัดหมายเลข 3414 (ถนนพุทธมณฑล สาย 5) ส่วนถนนสายรอง ได้แก่ ถนนซอยวัดเทียนดัด ถนนซอยวัดอ้อมใหญ่ ถนนสุขาภิบาล 1, 2, 3 และ 9

- 2) แหล่งน้ำธรรมชาติ นับเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการประกอบการด้านอุตสาหกรรม การมีแหล่งน้ำธรรมชาติอยู่ใกล้แหล่งที่ตั้งอุตสาหกรรมย่อมเอื้ออำนวยและเป็นประโยชน์ต่อการประกอบการอุตสาหกรรม แหล่งน้ำธรรมชาตินั้นเป็นทั้งแหล่งน้ำใช้และแหล่งน้ำสำรองของโรงงานอุตสาหกรรม โดยค่าคะแนนของปัจจัย กำหนดให้
- พื้นที่ที่มีเส้นทางน้ำไหลผ่าน ค่าคะแนน 5
  - พื้นที่ที่ไม่มีเส้นทางน้ำไหลผ่าน ค่าคะแนน 0
- 3) ราคาที่ดิน เป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่มีบทบาทในการกำหนดกิจกรรมของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ในที่นี้ใช้ราคาประเมินที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัด (จากตาราง 4-10) โดยกำหนดให้พื้นที่ดินที่มีราคาสูงย่อมเหมาะสมต่อการใช้ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม เพราะมีค่าตอบแทนสูงจากการใช้ที่ดิน ส่วนกิจกรรมด้านอุตสาหกรรม โดยธรรมชาติแล้วเป็นการใช้ที่ดินที่มีค่าตอบแทนทางเศรษฐกิจต่ำกว่า และ ต้องการพื้นที่มากกว่ากิจกรรมประเภทอื่น ดังนั้น จึงเลือกที่ตั้งที่มีราคาที่ดินไม่สูงนัก การให้ค่าคะแนนแบ่งได้ ดังนี้
- ราคาที่ดินต่ำกว่า 5,000 บาท ต่อตารางวา ค่าคะแนน 5
  - ราคาที่ดินอยู่ระหว่าง 5,001 – 10,000 บาท ต่อ ตร.ว. ค่าคะแนน 4
  - ราคาที่ดินอยู่ระหว่าง 10,001 – 15,000 บาท ต่อ ตร.ว. ค่าคะแนน 3
  - ราคาที่ดินอยู่ระหว่าง 15,001 – 20,000 บาท ต่อ ตร.ว. ค่าคะแนน 2
  - ราคาที่ดินอยู่สูงกว่า 20,000 บาท ต่อ ตร.ว. ค่าคะแนน 1



- 4) การระบายน้ำ เป็นปัจจัยด้านกายภาพที่มีความสำคัญสำหรับอุตสาหกรรม การระบายน้ำจะช่วยบรรเทาและป้องกันการเกิดปัญหาน้ำท่วมซึ่งซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่สำคัญ โดยจะพิจารณาจากเส้นโครงข่ายการบริการระบายน้ำ พื้นที่ที่อยู่ในระยะ 50 เมตร จากเส้นทางถนนที่มีท่อระบายน้ำ และ คลองระบายน้ำธรรมชาติผ่าน เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงสุด โดยถนนที่มีผังแนวท่อระบายน้ำในพื้นที่ศึกษา ได้แก่ ถนนเพชรเกษม ถนนเศรษฐกิจ 1 ถนนพุทธมณฑล สาย 4 ถนนพุทธมณฑล สาย 5 ถนนสุขาภิบาล 2 และ ถนนวิรุณราษฎร์ การให้ค่าคะแนนกำหนดให้
- พื้นที่ที่มีท่อระบายน้ำผ่าน และมีคลองธรรมชาติผ่าน (ในระยะ 50 เมตร) ค่าคะแนน 5
  - พื้นที่ที่มีท่อระบายน้ำผ่าน หรือ มีคลองธรรมชาติผ่าน (ในระยะ 50 เมตร) ค่าคะแนน 4
  - พื้นที่ที่มีท่อระบายน้ำ หรือ มีคลองธรรมชาติผ่าน (ในระยะ 50 – 100 เมตร) ค่าคะแนน 3
  - พื้นที่ที่มีท่อระบายน้ำ หรือ มีคลองธรรมชาติผ่าน (ในระยะ 100 – 150 เมตร) ค่าคะแนน 2
  - พื้นที่ที่ไม่มีท่อระบายน้ำ และ ไม่มีคลองธรรมชาติผ่าน ค่าคะแนน 0
- 5) การบริการประปา พื้นที่ที่ได้รับบริการน้ำประปาใช้เป็นปัจจัยกำหนดความเหมาะสมของพื้นที่ที่จะรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมและการขยายตัวของเมืองได้ เนื่องจากน้ำเป็นวัตถุดิบสำคัญที่ใช้ในกระบวนการผลิตต่างๆ อีกทั้งประเภทของโรงงานอุตสาหกรรมที่พบมากในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมประเภทที่ต้องการน้ำในปริมาณมากในกระบวนการผลิต เช่น อุตสาหกรรมสิ่งทอ เป็นต้น สำหรับการให้ค่าคะแนนกำหนดให้
- พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการให้บริการประปา ค่าคะแนน 5
  - พื้นที่ที่ไม่อยู่ในข่ายการให้บริการประปา ค่าคะแนน 0
- 6) การบริการกำจัดขยะ ขยะที่เกิดจากโรงงานอุตสาหกรรมเป็นขยะที่มีคุณลักษณะพิเศษ คือ เป็นขยะเสียหรือขยะมีพิษที่ต้องได้รับการกำจัดอย่างถูกวิธี โดยแหล่งกำจัดขยะของพื้นที่ศึกษาดังอยู่ที่บริเวณถนนเศรษฐกิจ 1 ตำบลสวนหลวง ซึ่งไม่ได้อยู่ในพื้นที่ศึกษา จัดเป็นสถานที่กำจัดขยะอย่างถูกวิธีตามมาตรฐานที่กำหนด ในการพิจารณาปัจจัยนี้ จะพิจารณาจาก

ระยะทางจากที่ตั้งแหล่งกำจัดขยะ หากแหล่งกำจัดขยะอยู่ห่างจากที่ตั้งอุตสาหกรรมหรือชุมชนมากเกินไปย่อมทำให้สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายจำนวนมากตามไปด้วย ดังนั้นในการเลือกที่ตั้งอุตสาหกรรม จึงต้องคำนึงถึงที่ตั้งของแหล่งกำจัดขยะด้วย ตามสมมติฐานที่ว่า โอกาสที่ขยะจะถูกทำลายอย่างถูกวิธีประหยัดค่าใช้จ่าย และ ไม่มีขยะตกค้าง จะมีมากเมื่อตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งกำจัดขยะ กำหนดค่าคะแนนของปัจจัยได้ดังนี้

- พื้นที่ที่อยู่ห่างจากที่ตั้งแหล่งกำจัดขยะ เป็นระยะทางไม่เกิน 5 กิโลเมตร  
ค่าคะแนน 5
- พื้นที่ที่อยู่ห่างจากที่ตั้งแหล่งกำจัดขยะ เป็นระยะทาง 6-10 กิโลเมตร  
ค่าคะแนน 3
- พื้นที่ที่อยู่ห่างจากที่ตั้งแหล่งกำจัดขยะเป็นระยะทางมากกว่า 10 กิโลเมตร  
ค่าคะแนน 0

7) พื้นที่ว่าง เป็นพื้นที่สามารถขยายตัวต่อไปในอนาคตได้ อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจากผังเมืองรวมข้อกำหนดการใช้ที่ดินของพื้นที่ จะเห็นได้ว่า มีการกำหนดพื้นที่ขยายตัวของการใช้ที่ดินประเภทต่าง ๆ ไว้แล้ว ซึ่งพื้นที่สำหรับกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าเป็นพื้นที่ที่จัดไว้สำหรับอุตสาหกรรมและเมื่อพื้นที่ในการขยายตัวในอนาคตไว้แล้ว สามารถแบ่งค่าคะแนนได้ดังนี้

- พื้นที่อุตสาหกรรมเดิมและพื้นที่ขยายตัว  
ค่าคะแนน 5
- พื้นที่เกษตรกรรม  
ค่าคะแนน 3
- พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย  
ค่าคะแนน 1
- พื้นที่พาณิชยกรรมและศูนย์กลางของชุมชน  
ค่าคะแนน 0

8) ระยะห่างจากศูนย์กลางชุมชนหลัก ศูนย์กลางชุมชนเป็นทั้งตลาดและแหล่งกระจายสินค้าที่สำคัญ การมีที่ตั้งของอุตสาหกรรมที่ใกล้กับศูนย์กลางชุมชนย่อมทำให้มีความสะดวกในการจัดหาวัตถุดิบและจำหน่ายสินค้า อีกทั้งกิจกรรมด้านพาณิชยกรรมและการบริการเกิดในพื้นที่กลางเมือง ซึ่งจะเอื้อประโยชน์ให้แก่แรงงานในกิจการอุตสาหกรรมต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี ในการพิจารณาจะตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงจะอยู่ใกล้ศูนย์กลางชุมชนหลัก เพราะ ใช้เวลาเดินทางน้อย หรือ พื้นที่ที่มีศักยภาพสูงจะแปรผกผันกับระยะทางและระยะเวลาในการเดินทาง ซึ่งสามารถกำหนดค่าคะแนนตามความเหมาะสม ได้ดังนี้

- พื้นที่ที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชนหลัก เป็นระยะทางไม่เกิน 1 กิโลเมตร  
ค่าคะแนน 5
- พื้นที่ที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชนหลัก เป็นระยะทาง 1-3 กิโลเมตร  
ค่าคะแนน 3
- พื้นที่ที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชนหลัก เป็นระยะทางมากกว่า 3 กิโลเมตร  
ค่าคะแนน 0

## 5.2.2 การกำหนดค่าน้ำหนัก (Weighting)

การกำหนดค่าน้ำหนักของปัจจัยต่าง ๆ ที่ใช้วัดศักยภาพของพื้นที่เพื่อการพัฒนาอุตสาหกรรมในครั้งนี้ ได้กำหนดขึ้นตามความสำคัญของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมโดยรวม เมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยอื่น ๆ โดยแบ่งค่าระดับน้ำหนัก (Value scale) ตั้งแต่ 1 ถึง 10 การให้คะแนนของปัจจัยต่าง ๆ มาจากความคิดเห็นของนักวิชาการและผู้เชี่ยวชาญจำนวน 10 ท่าน และนำมาหาค่าเฉลี่ย โดยที่

- ค่าน้ำหนัก 1 หมายถึง ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมน้อยที่สุด
- ค่าน้ำหนัก 10 หมายถึง ปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมสูงที่สุด

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้กำหนดค่าน้ำหนักของปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ศึกษา ดังตาราง 5-1

ตาราง 5-1 การให้ค่าน้ำหนักในการพิจารณาที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมตามความสำคัญของปัจจัย

ที่	ปัจจัย	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	รวม	เฉลี่ย	ที่
1	ความสะดวกในการเข้าถึง	10	9	10	9	10	9	10	10	10	10	97	9.7	1
2	แหล่งน้ำธรรมชาติ	8	7	3	5	9	3	6	5	4	3	53	5.3	7
3	ราคาที่ดิน	9	7	6	6	8	7	6	7	8	9	73	7.3	3
4	การระบายน้ำ	9	9	7	7	8	8	9	5	10	8	80	8	2
5	การบริการประปา	7	6	5	8	6	6	7	6	7	5	63	6.3	6
6	การบริการกำจัดขยะ	7	6	4	7	8	7	6	8	7	7	67	6.7	4
7	พื้นที่ว่าง	7	8	5	8	8	7	4	7	4	5	63	6.3	6
8	ระยะห่างศูนย์กลางหลัก	6	8	3	4	6	4	6	5	4	4	50	5	8

ที่มา : จากการสอบถาม

### 5.2.3 ค่าคะแนนรวมศักยภาพของพื้นที่

คำนวณค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยจากสูตรหาความเหมาะสมของศักยภาพของแต่ละปัจจัยจาก คะแนนความเหมาะสมของปัจจัยคูณกับค่าน้ำหนักของปัจจัยนั้น

$$\begin{aligned} \text{หรือ } S &= WiXi & \text{เมื่อ } S &= \text{ค่าคะแนนระดับความเหมาะสม} \\ & & W &= \text{ค่าน้ำหนักที่บ่งถึงความสำคัญของปัจจัย } i \\ & & X &= \text{คะแนนความเหมาะสมของปัจจัย } i \end{aligned}$$

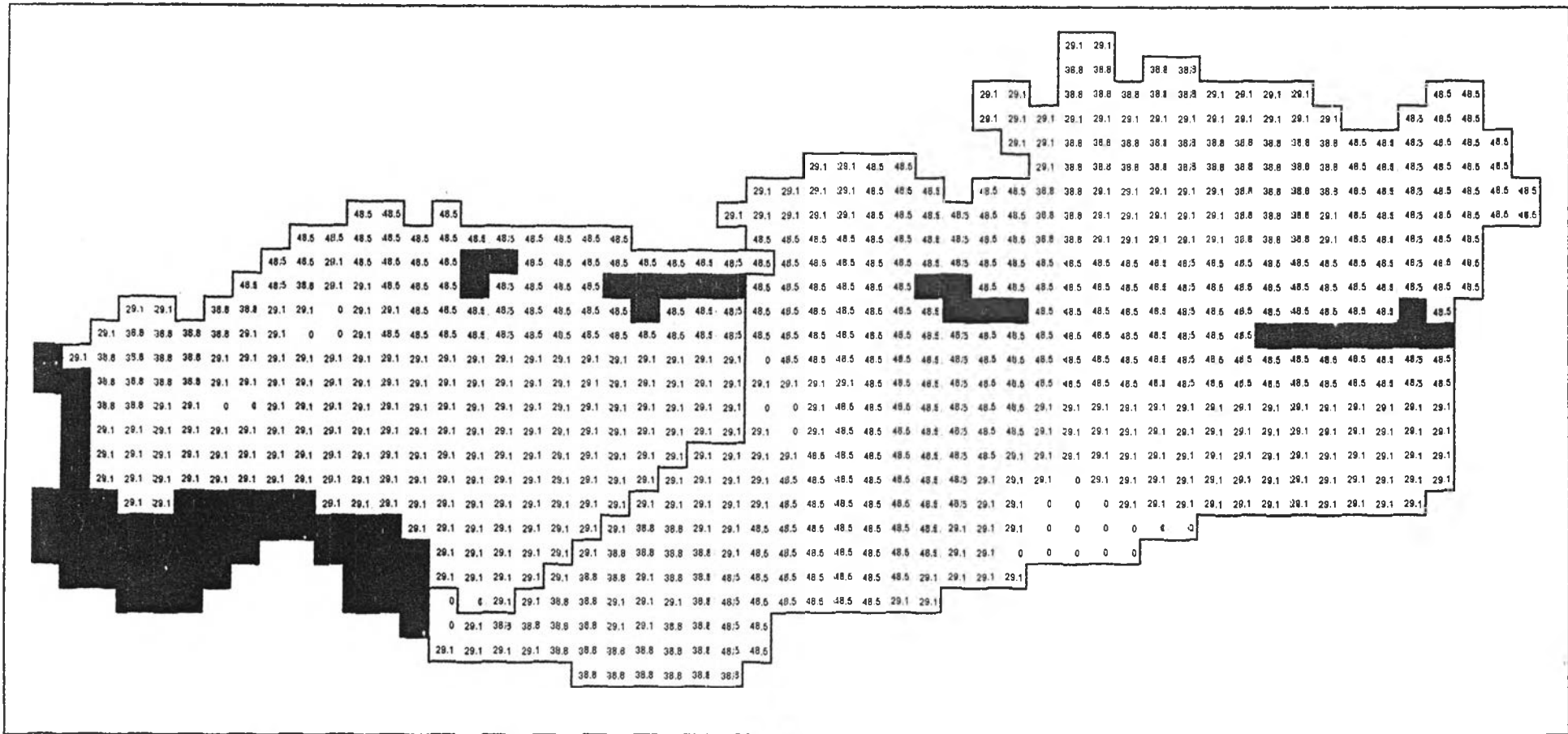
จากนั้น ลงค่าคะแนนของแต่ละปัจจัยที่คูณกับค่าน้ำหนักลงตารางกริด นำตารางพิคติกริดของทุกปัจจัยมาซ้อนทับ (Overlay) เพื่อหาผลรวมคะแนนแต่ละช่องตารางพิคติกริด จากนั้น นำค่าตารางรวมที่ได้จากช่องตารางมาแจกแจงและแบ่งกลุ่มเพื่อหาพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาอุตสาหกรรม ได้กลุ่มค่าคะแนนปัจจัยเพื่อแสดงลำดับศักยภาพของพื้นที่ 5 ระดับ ดังแสดงในแผนที่ 5-10 ดังนี้

พื้นที่ที่มีศักยภาพมากที่สุด	มีค่าคะแนนรวมระหว่าง	242 – 277	คะแนน
พื้นที่ที่มีศักยภาพมาก	มีค่าคะแนนรวมระหว่าง	206 – 241	คะแนน
พื้นที่ที่มีศักยภาพปานกลาง	มีค่าคะแนนรวมระหว่าง	170 – 205	คะแนน
พื้นที่ที่มีศักยภาพน้อย	มีค่าคะแนนรวมระหว่าง	133 – 169	คะแนน
พื้นที่ที่มีศักยภาพน้อยที่สุด	มีค่าคะแนนรวมระหว่าง	96 - 132	คะแนน

### 5.3 ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรม

จากการวิเคราะห์ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมในหัวข้อที่ผ่านมา ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบในการวิเคราะห์ศักยภาพหรือโอกาสในการพัฒนาอุตสาหกรรม ประกอบด้วย 8 ปัจจัย ผลการวิเคราะห์ศักยภาพในการพัฒนาอุตสาหกรรม พบว่า พื้นที่ที่มีโอกาสหรือศักยภาพมากที่สุดในการพัฒนาอุตสาหกรรม (พื้นที่หมายเลข 5) มีจำนวน 91 ตารางกริด คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 4,368 ตารางกิโลเมตร หรือ ประมาณ 2,730 ไร่ กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่ 3 บริเวณ ได้แก่

1) บริเวณที่ 1 อยู่ในพื้นที่บริเวณริมถนนเพชรเกษม ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร ซึ่งเป็นบริเวณที่มีโครงข่ายทางคมนาคมเชื่อมต่อกับถนนเศรษฐกิจ 1 โดยพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาอุตสาหกรรมจะอยู่ตลอดแนวทั้งสองฝั่งของถนนเพชรเกษมเป็นบริเวณกว้าง



**ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่**

แผนที่ 5-2

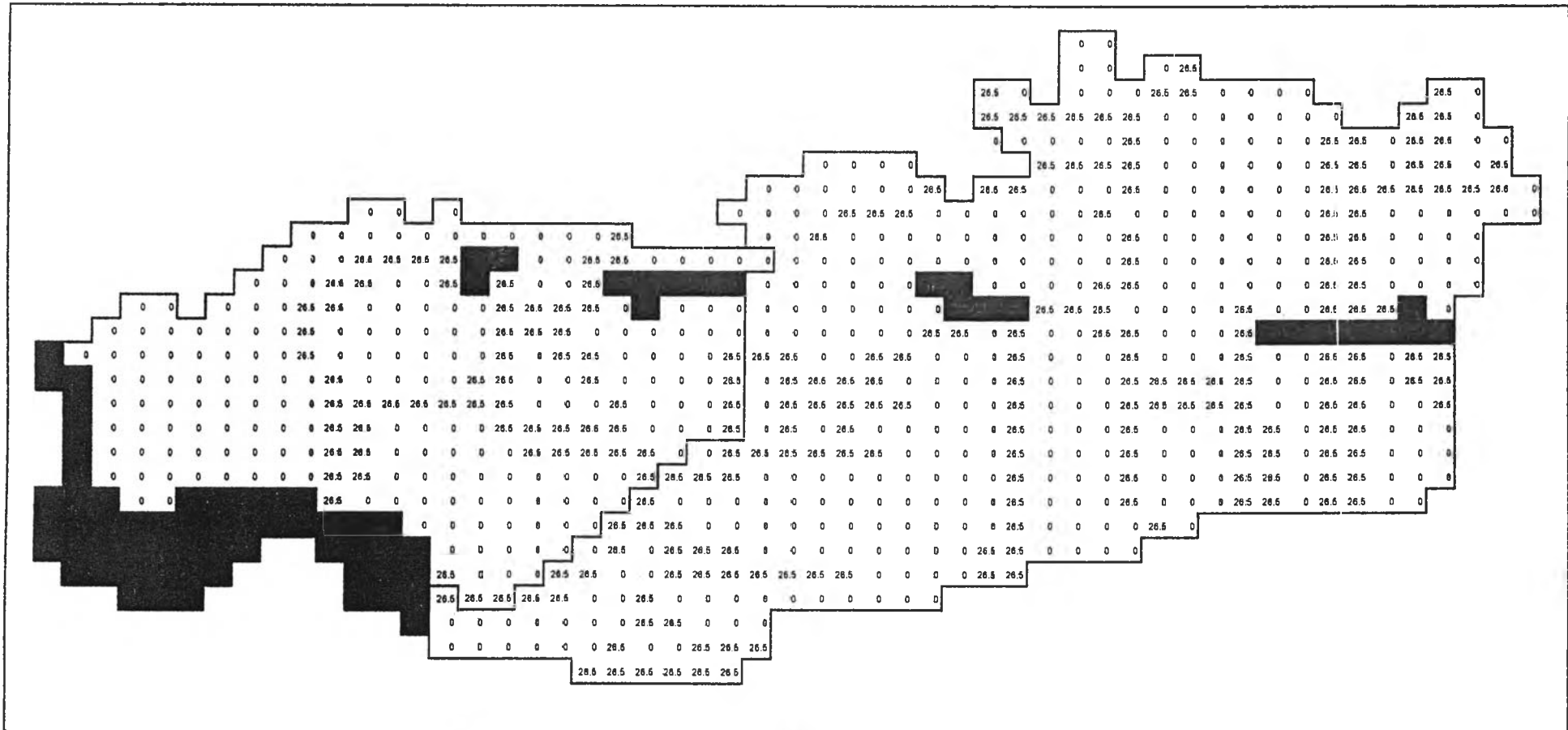
แสดง : ผลคูณระหว่างค่าคะแนนกับค่าน้ำหนักของปัจจัยความสะดวกในการเข้าถึงโดยถนน

ค่าคะแนน :	พื้นที่ที่มีระยะห่างจากถนนสายหลัก ไม่เกิน 200 เมตร	ค่าคะแนน	5	พื้นที่ที่ไม่มีถนนเข้าถึง	ค่าคะแนน	0
	พื้นที่ที่มีระยะห่างจากถนนสายรอง ไม่เกิน 200 เมตร		4			
	พื้นที่ที่มีระยะห่างจากถนนสายหลักหรือถนนสายรอง เป็นระยะทาง 200 เมตรขึ้นไป		3	ค่าน้ำหนัก = 9.7		

มาตราส่วน

= 48,000 ตร.ว  
(30 ไร่)





ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

แผนที่ 5-3

แสดง: ผลคูณระหว่างค่าคะแนนกับค่าน้ำหนักของปัจจัยแห่งธรรมชาติ

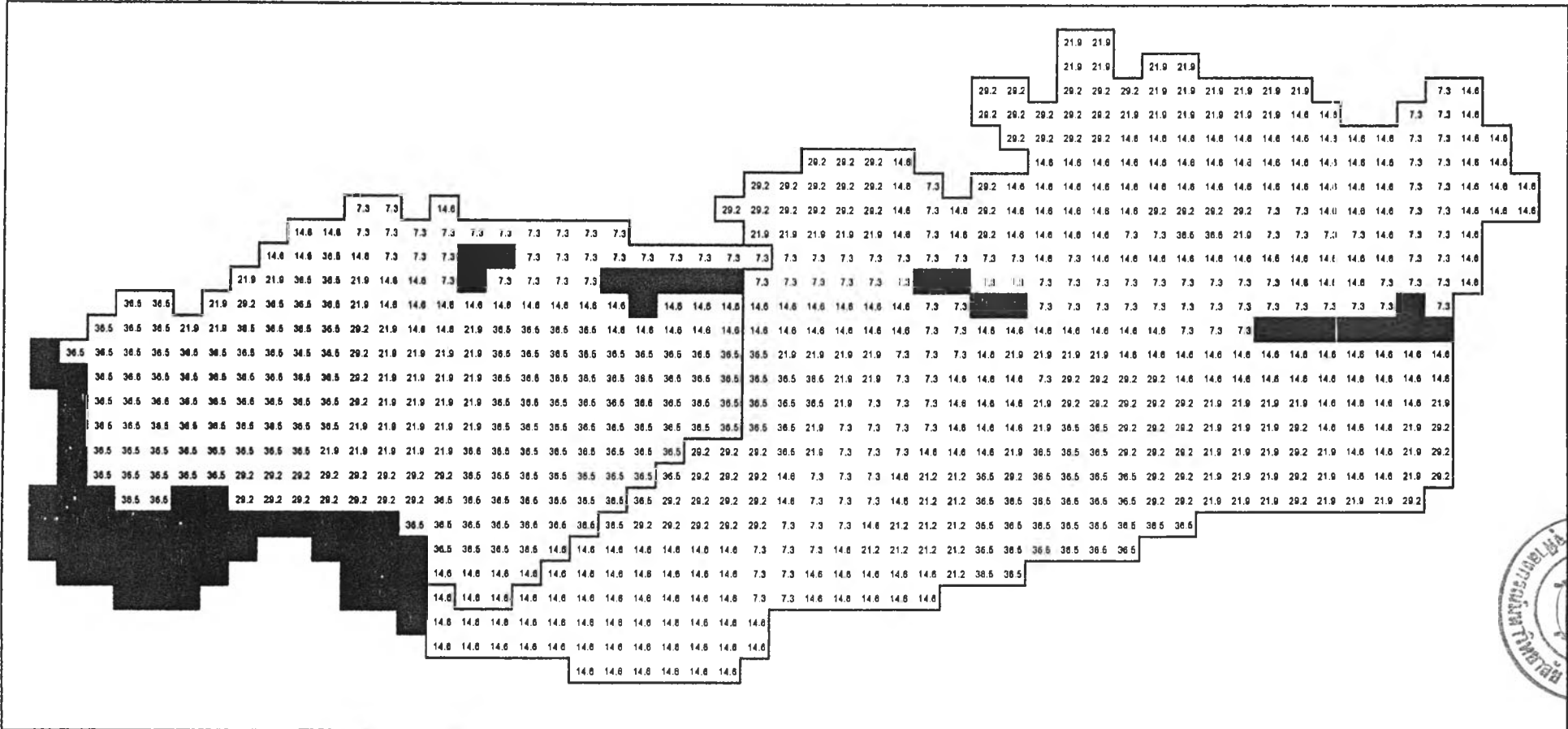
- ค่าคะแนน: มีเส้นทางน้ำตามธรรมชาติไหลผ่าน
- ไม่มีเส้นทางน้ำตามธรรมชาติไหลผ่าน

ค่าคะแนน 5                      ค่าน้ำหนัก = 5.3  
0

มาตราส่วน

□ = 48,000 ตร.ก  
(30 ไร่)





**ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่**

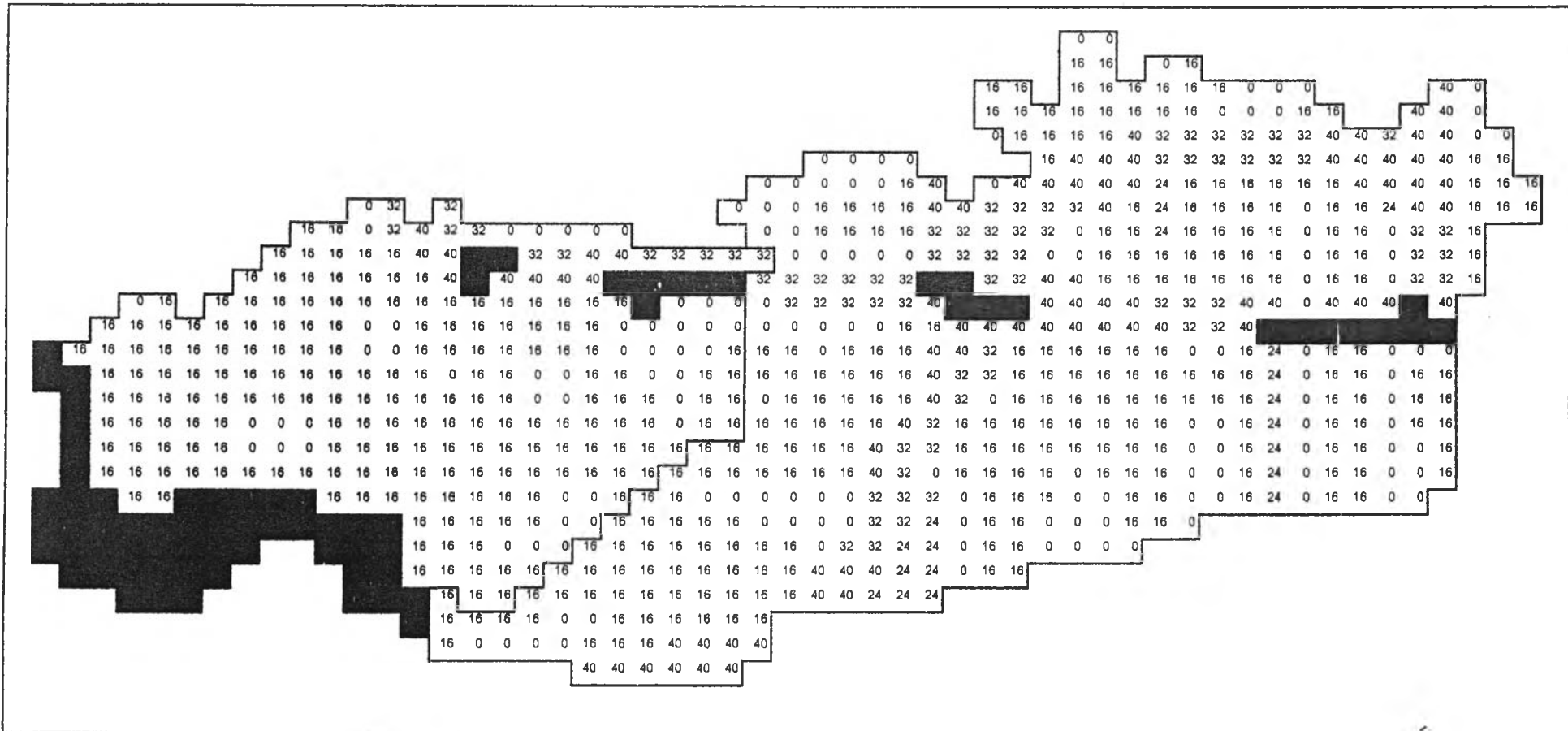
แผนที่ 5-4

แสดง: ผลคูณระหว่างค่าคะแนนกับค่าน้ำหนักของปัจจัยราคาที่ดิน							
ค่าคะแนน:	ต่ำกว่า 5,000 บาท ต่อ ตารางวา	ค่าคะแนน	5	15,001 - 20,000 บาท ต่อ ตารางวา	ค่าคะแนน	2	ค่าน้ำหนัก = 7.3
	5,001 - 10,000 บาท ต่อ ตารางวา		4	สูงกว่า 20,000 บาท ต่อ ตารางวา		1	
	10,001 - 15,000 บาท ต่อ ตารางวา		3				

มาตราส่วน

= 48,000 ตร.ว  
(30 ไร่)





**ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่**

แผนที่ 5-5

แสดง : ผลคูณระหว่างค่าคะแนนกับค่าน้ำหนักของปัจจัยการระบายน้ำ

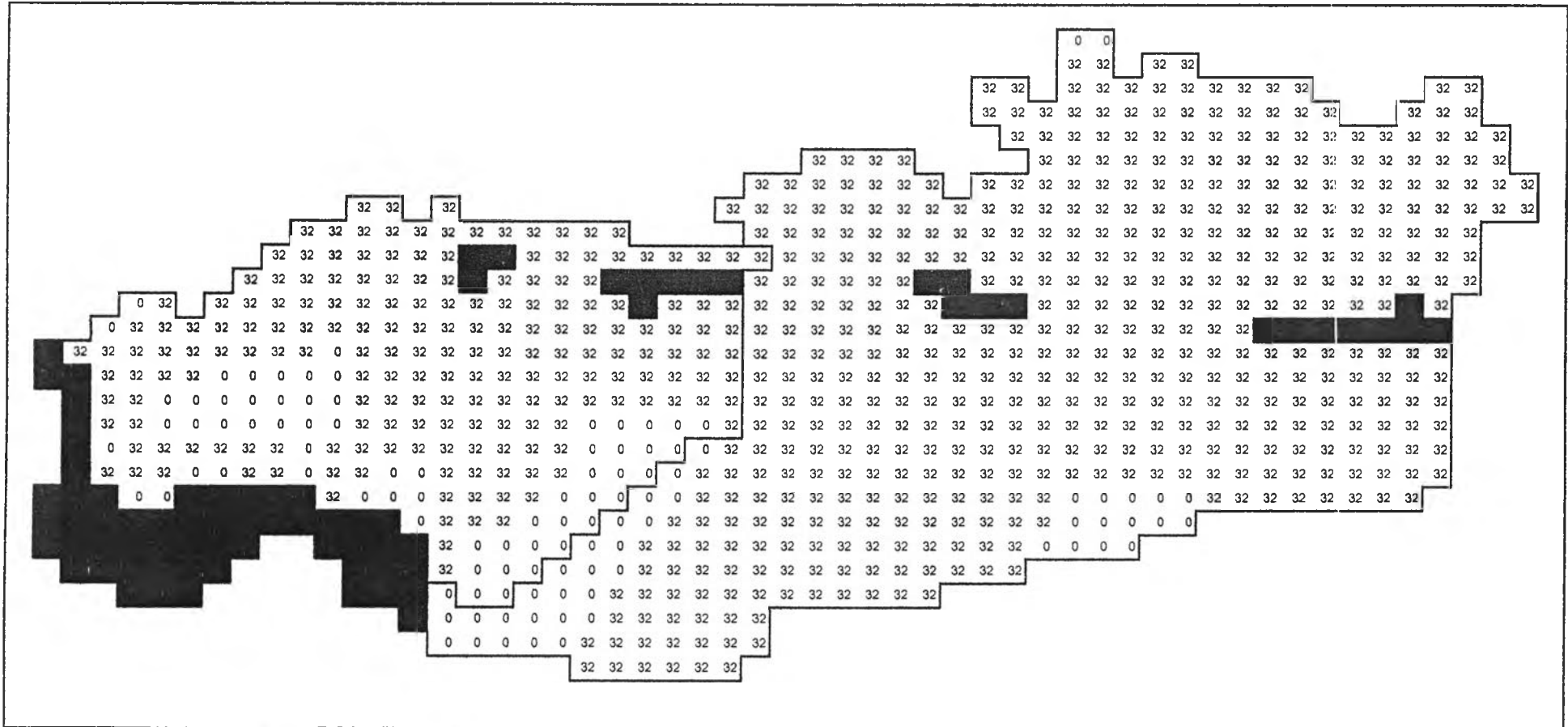
ค่าคะแนน : มีท่อระบายน้ำผ่าน และ มีคลองไหลผ่าน (ในระยะ 50 เมตร, ค่าคะแนน	5	มีท่อระบายน้ำ หรือ มีคลองไหลผ่าน (ในระยะ 100-150 เมตร ค่าคะแนน	2
มีท่อระบายน้ำผ่าน หรือ มีคลองไหลผ่าน (ในระยะ 50 เมตร)	4	ไม่มีท่อระบายน้ำ และ ไม่มีคลองไหลผ่าน	0
มีท่อระบายน้ำ หรือ มีคลองไหลผ่าน (ในระยะ 50-100 เมตร)	3	ค่าน้ำหนัก =	8

มาตราส่วน

□ = 48,000 ตร.ว  
(30 ไร่)







**ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่**

แผนที่ 5-6

แสดง : ผลคูณระหว่างค่าคะแนนกับค่าน้ำหนักของปัจจัยการบริการประจำ

ค่าคะแนน : พื้นที่ที่อยู่ในข่ายการให้บริการประจำ


ค่าคะแนน 5

ค่าน้ำหนัก = 6.3

พื้นที่ที่ไม่อยู่ในข่ายการให้บริการประจำ

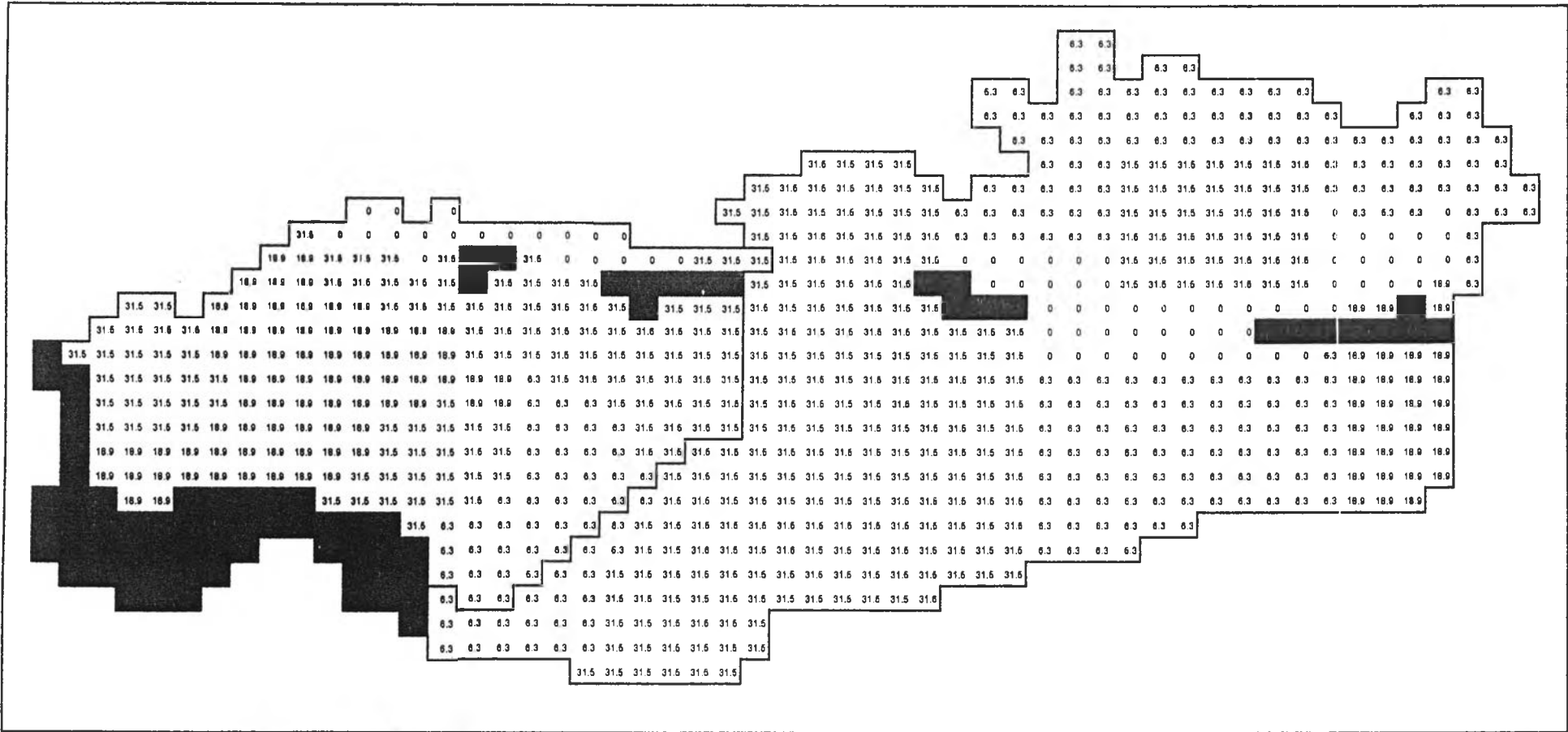
0

มาตราส่วน

 = 48,000 ตร.ก  
(30 ไร่)







ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

แผนที่ 5-8

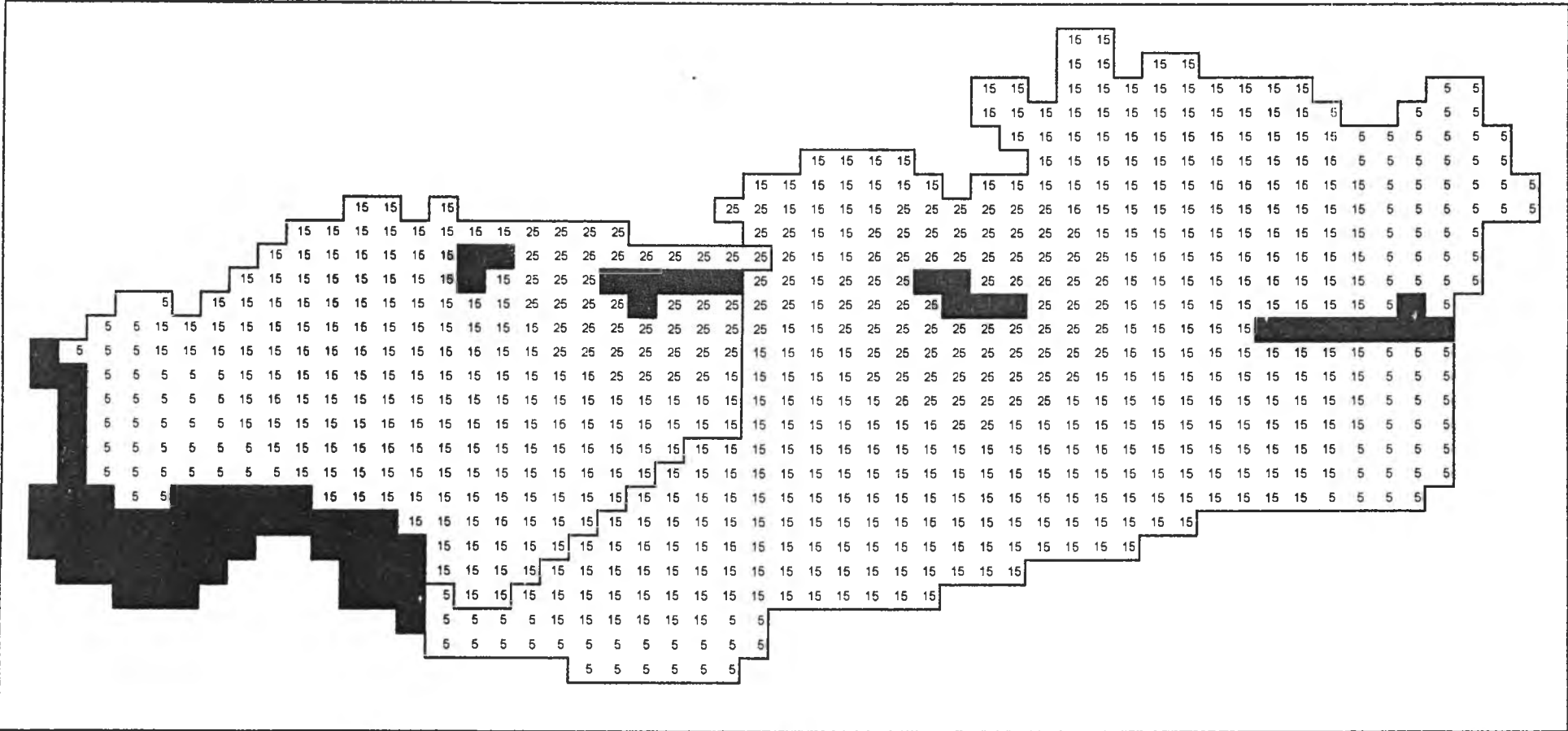
แสดง : ผลคูณระหว่างค่าคะแนนกับค่าน้ำหนักของปัจจัยพื้นที่ว่าง

ค่าคะแนน :	พื้นที่แหล่งอุตสาหกรรมเดิมและพื้นที่ขยายตัว	ค่าคะแนน	5	ค่าน้ำหนัก	= 6.3
	พื้นที่เกษตรกรรม		3		
	พื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย		0		

มาตราส่วน

□ = 48,000 ตร.ว  
(30 ไร่)





**ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่**

แผนที่ 5-9

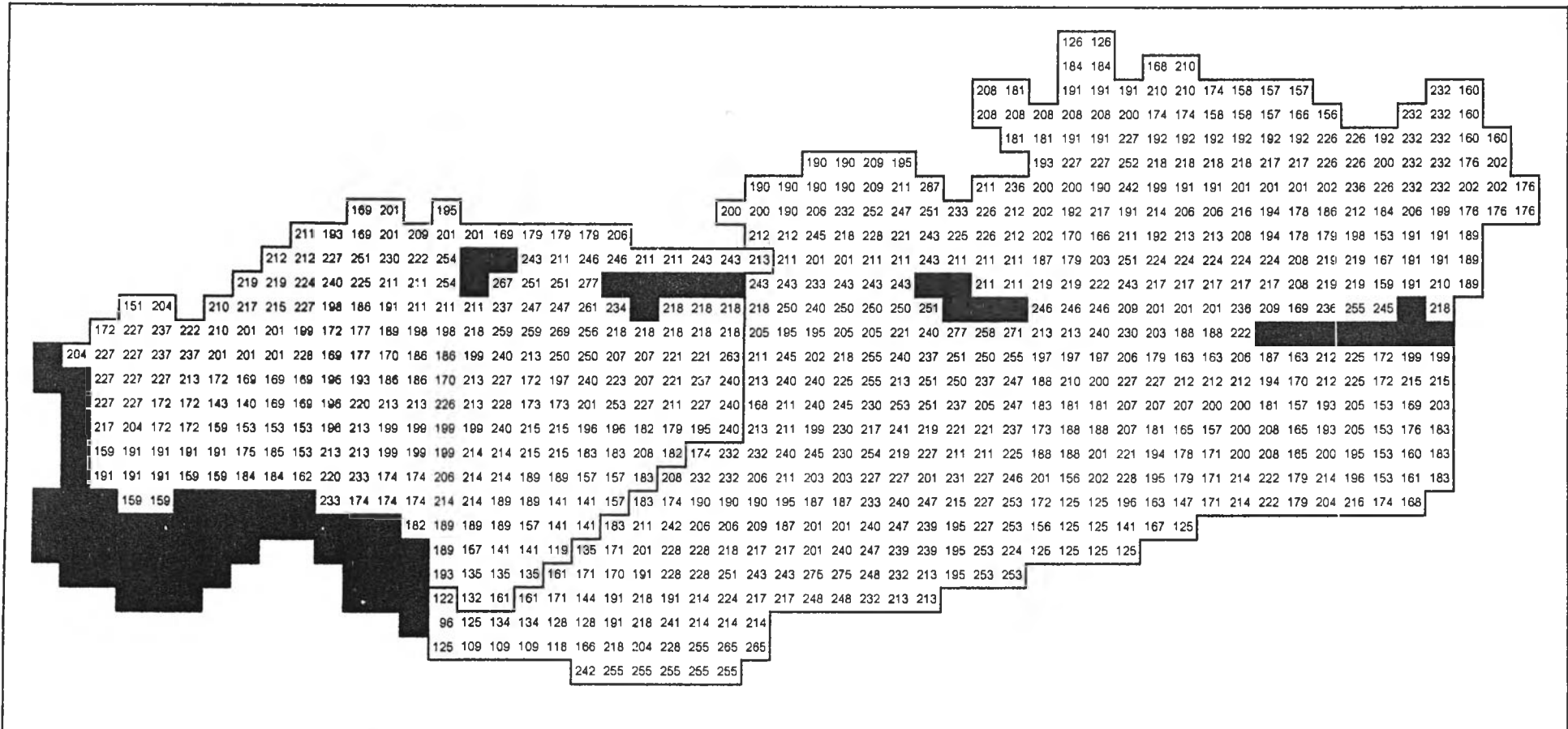
แสดง: ผลคูณระหว่างค่าคะแนนกับค่าน้ำหนักของปัจจัยระยะห่างจากศูนย์กลางชุมชนหลัก

ค่าคะแนน:	พื้นที่ที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชนหลัก เป็นระยะทางไม่เกิน 1 กิโลเมตร	ค่าคะแนน	5	ค่าน้ำหนัก	=	5
	พื้นที่ที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชนหลัก เป็นระยะทาง 1-3 กิโลเมตร		3			
	พื้นที่ที่อยู่ห่างจากศูนย์กลางชุมชนหลัก เป็นระยะทางมากกว่า 3 กิโลเมตร		0			

มาตราส่วน

□ = 48,000 ตร.ก  
(30 ไร่)






ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของเทศบาลตำบลอัมมน้อยและเทศบาลตำบลอัมใหญ่

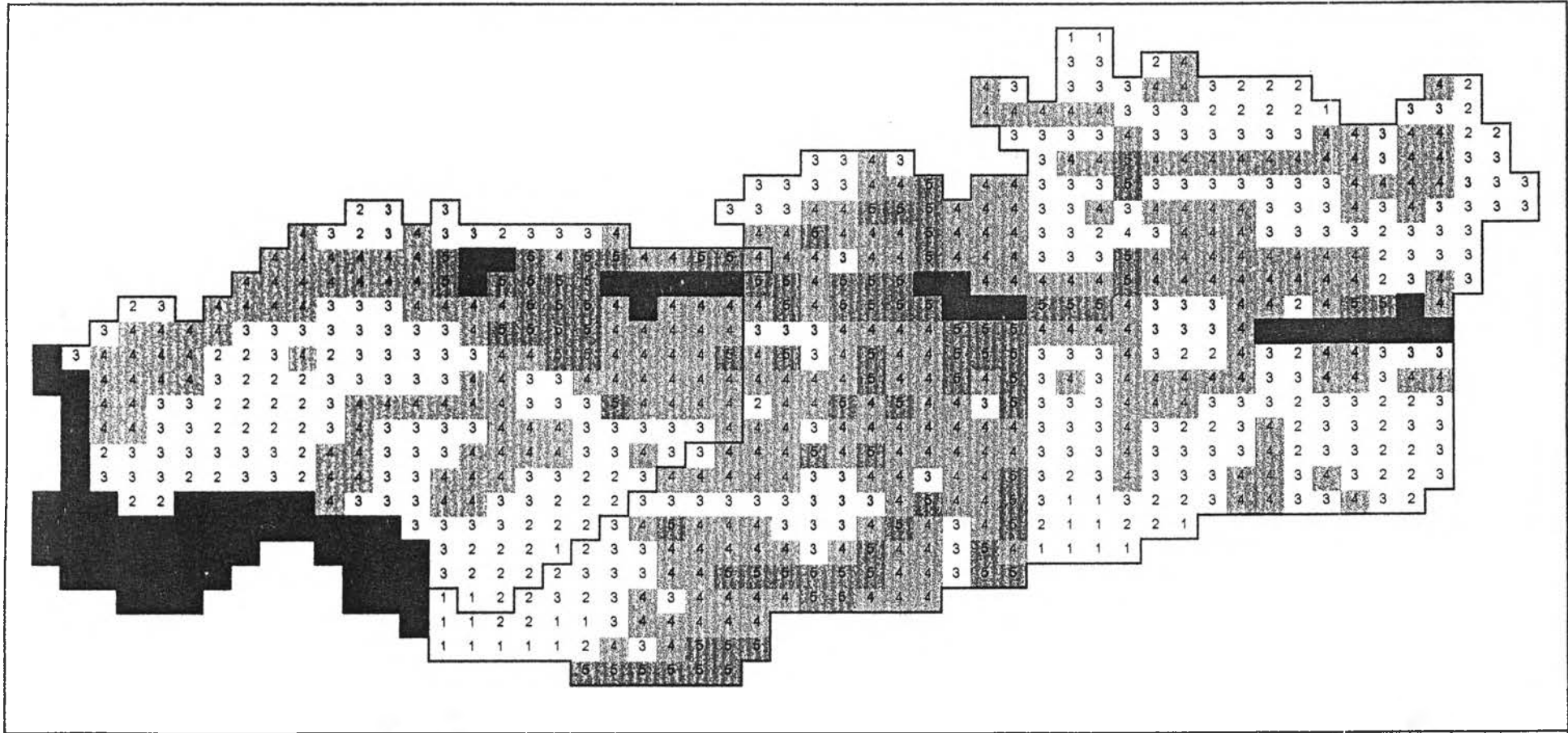
แสดง: ค่าคะแนนรวมทุกปัจจัย

แผนที่ 5-10

มาตราส่วน

 = 48,000 ตร.ว  
(30 ไร่)





ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรมของเทศบาลตำบลอ้อมน้อยและเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่

แผนที่ 5-11

แสดง: ศักยภาพของพื้นที่ในการพัฒนาอุตสาหกรรม					มาตราส่วน			
	มีโอกาสดในการพัฒนามากที่สุด	มีค่าคะแนนเท่ากับ	242 - 277	2	มีโอกาสดในการพัฒนาน้อย	มีค่าคะแนนเท่ากับ		133 - 169
	มีโอกาสดในการพัฒนามาก		206 - 241	1	มีโอกาสดในการพัฒนาน้อยที่สุด			96 - 132
3	มีโอกาสดในการพัฒนาปานกลาง		170 - 205					
							= 48,000 ตร.ก (30 ไร่)	

2) บริเวณที่ 2 อยู่ในพื้นที่บริเวณริมถนนเศรษฐกิจ 1 ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร โดยพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาอุตสาหกรรมจะอยู่ตลอดแนวทั้งสองฝั่งของถนนเศรษฐกิจ 1 ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนสุขาภิบาล 9 และถนนวิรุณราษฎร์

3) บริเวณที่ 3 อยู่ในพื้นที่บริเวณริมถนนเพชรเกษม ในเขตเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม โดยพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาอุตสาหกรรมจะอยู่ตลอดแนวทั้งสองฝั่งของถนนเพชรเกษมเป็นบริเวณกว้าง

สำหรับพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการพัฒนามาก (พื้นที่หมายเลข 4) มีจำนวน 214 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 10,272 ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ 6,420 ไร่ ได้แก่ พื้นที่ที่อยู่ต่อเนื่องและอยู่โดยรอบพื้นที่ที่มีศักยภาพมากที่สุด ได้แก่ ในเทศบาลตำบลอ้อมน้อยบริเวณถนนสุขาภิบาล 2 ซึ่งเชื่อมต่อระหว่างถนนพุทธมณฑล สาย 4 และ ถนนพุทธมณฑล สาย 5 รวมทั้งตามแนวด้านในทั้งสองข้างของถนนเศรษฐกิจ 1 ถนนเพชรเกษม ถนนสุขาภิบาล 1 ถนนสุขาภิบาล 9 และถนนวิรุณราษฎร์ ส่วนในเทศบาลตำบลอ้อมใหญ่ได้แก่ บริเวณริมถนนเพชรเกษมช่วงรอยต่อด้านบนระหว่างเทศบาลตำบลอ้อมน้อย ซอยวัดอ้อมใหญ่ และซอยวัดเทียนดัด