

การเลือกที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมในเขตส่งเสริมการลงทุน

6.1 บทนำ

ในระยะของการปฏิบัติตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาได้มีการลงทุนทางด้านอุตสาหกรรมในอัตราที่สูงมาก ดังจะเห็นว่าได้มีอุตสาหกรรมใหม่ ๆ เช่น อุตสาหกรรมไฟฟ้า อีเลคโทรนิค โรงกลั่นน้ำมัน ยางรถยนต์ วัสดุก่อสร้าง เสื้อผ้าสำเร็จรูป กระดาษ เหล็ก นมข้นหวาน ประกอบรถยนต์ ชิ้นส่วนรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ตลอดจน อุตสาหกรรมจากไม้ เครื่องเรือน เครื่องประดับ อัญมณี เป็นต้น เป็นที่ประจักษ์ชัดว่าภาคอุตสาหกรรมได้พัฒนาและเพิ่มบทบาทในระบบเศรษฐกิจส่วนรวมมากยิ่งขึ้นโดยลำดับคือ สัดส่วนผลผลิตของภาคอุตสาหกรรมได้เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 13.1 ของผลผลิตรวมทั้งประเทศในปี 2503 เป็นร้อยละ 21.0¹ ในปี 2524 และคาดว่าในระยะสุดท้ายของแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 5 มูลค่าผลผลิตในภาคอุตสาหกรรมจะมีสัดส่วนใกล้เคียงกับภาคเกษตร จะเห็นได้ว่าผลผลิตจากภาคอุตสาหกรรมกำลังทวีความสำคัญขึ้นมาตามลำดับต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งผลผลิตจากภาคเกษตรกรรมที่ได้ในแต่ละปีนั้นปราศจากความแน่นอน เนื่องจากจะต้องพึ่งและขึ้นอยู่กับสภาพดินฟ้าอากาศ กล่าวคือ ถ้าปีใดฝนแล้งผลผลิตที่ได้จากภาคเกษตรกรรมจะลดลง ดังที่ได้เกิดขึ้นกับประเทศหลายครั้งหลายครามาแล้ว ตัวอย่างเช่น ในปี 2522-2523 เกิดภาวะฝนแล้งเป็นผลให้ผลผลิตจากพืชเศรษฐกิจต่าง ๆ เช่น ข้าว อ้อย มันสำปะหลัง ฯลฯ ลดลงมาอย่างน่าใจหาย ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก

¹ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, กองวิเคราะห์และวางแผน, การศึกษาความเป็นไปได้โครงการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ. (กองวิเคราะห์และวางแผน การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, 2524), หน้า 1.

ในปีดังกล่าวและจากการศึกษาและสำรวจของเจ้าหน้าที่จากธนาคารโลกเมื่อปี 2521 ได้ให้ข้อสรุปไว้ว่าตั้งแต่ปี 2525 เป็นต้นไป ผลผลิตจากภาคเกษตรกรรมมีแนวโน้มที่จะลดลงตามลำดับ สืบเนื่องจากสภาพดินฟ้าอากาศที่แปรปรวนปราศจากความแน่นอนและการทิ้งงานด้านเกษตรกรรมของประชาชนชาวชนบทเพื่อเข้ามาทำงานทำในกรุงเทพมหานคร เพราะฉะนั้นประเทศไทยควรจะพิจารณาให้ความสำคัญในการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศให้กว้างขวางยิ่งขึ้น ซึ่งรัฐบาลในปัจจุบันและรัฐบาลแต่ละชุดที่ผ่านมาได้ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมดังจะเห็นได้จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ทุกฉบับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524) ซึ่งได้เน้นการกระจายการพัฒนาอุตสาหกรรมออกสู่ภูมิภาคต่าง ๆ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะชลอการเติบโตของกรุงเทพมหานคร ในขณะที่เดียวกันเพื่อที่จะลดความเหลื่อมล้ำของการพัฒนา เศรษฐกิจและสังคมของแต่ละภูมิภาคและแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2525-2529) ได้เน้นในเรื่องการพัฒนาเมืองหลักและเมืองรองในภูมิภาคต่าง ๆ

ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในตอนต้นรัฐบาลแต่ละชุดที่ผ่านมาและรัฐบาลในปัจจุบันต่างให้ความสำคัญในการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศ โดยเริ่มต้นตัวและทำกันอย่างจริงจัง ตั้งแต่ปี 2502 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นปีที่ได้จัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเพื่อเป็นหน่วยงานที่ให้การสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาอุตสาหกรรมภายในประเทศและต่อมาในปี 2505 รัฐบาลได้ประกาศใช้ พรบ. ส่งเสริมการลงทุนซึ่งเป็นกฎหมายที่ให้สิทธิประโยชน์แก่นักลงทุนไทยและนักลงทุนต่างประเทศ เช่น การยกเว้นภาษีรายได้นิติบุคคล การยกเว้นภาษีการส่งสินค้าออกไปจำหน่ายต่างประเทศ เป็นต้น สำหรับการลงทุนจากภาคเอกชนในอุตสาหกรรมบางประเภทตามที่รัฐบาลกำหนดสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เป็นผลให้อุตสาหกรรมภายในประเทศเจริญเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้จำนวนโรงงานอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นอย่างมากมาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อม โดยทั่วไปโรงงานอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว ส่วนใหญ่จะตั้งกันกระจัดกระจายและปะปนอยู่กับบริเวณอื่น ๆ ของเมือง เช่น บริเวณที่พักอาศัย บริเวณพาณิชยกรรมและบริเวณที่ดินเกษตรกรรม เป็นต้น และเพื่อเป็นการช่วยเร่งการกระจายความเจริญทางด้านเศรษฐกิจและการขยายบริการสังคมให้ไปถึงมือประชาชนในส่วนภูมิภาคและท้องถิ่นชนบท ในพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 จึงได้มีบัญญัติให้คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสามารถกำหนดท้องที่ใดที่เหมาะสมเป็นพิเศษ เรียกว่า "เขตส่งเสริมการลงทุน"

6.2 เขตส่งเสริมการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม (แผนที่แผ่นที่ 6.1)

ตามแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2520-2524) ได้กำหนดวัตถุประสงค์หลักที่สำคัญในการเร่งฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ และลดช่องว่างในฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมไว้ประการหนึ่งว่าจะเร่งให้มีการกระจายรายได้และยกฐานะทางเศรษฐกิจและสังคมของชาวนา ชาวไร่ ผู้ใช้แรงงาน ตลอดจนคนยากจนให้มั่นคงมีความเป็นอยู่ดีขึ้น ทั้งนี้รวมถึงเร่งการกระจายความเจริญทางด้านเศรษฐกิจและขยายการบริการสังคมให้ไปถึงมือประชาชนในส่วนภูมิภาคและท้องถิ่นชนบทอย่างกว้างขวางยิ่งขึ้น

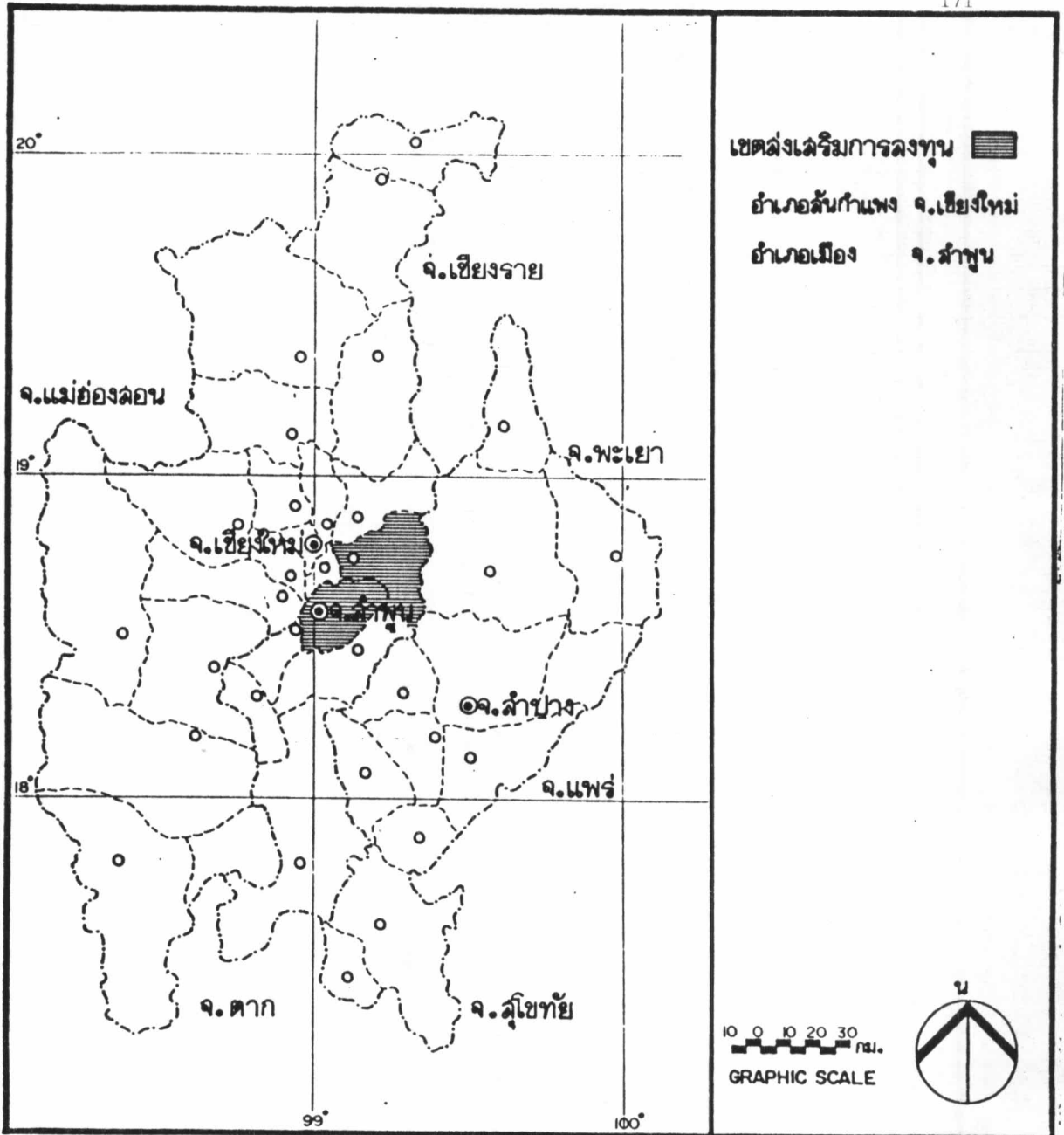
ในการสนองวัตถุประสงค์ดังกล่าวนี้ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 จึงได้บัญญัติไว้ในมาตรา 35 ว่า

"เพื่อส่งเสริมการลงทุนในท้องที่ใด คณะกรรมการจะกำหนดท้องที่นั้นเป็นเขตส่งเสริมการลงทุนก็ได้โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา"


มาตรการจูงใจให้การลงทุนกระจายออกไปสู่ส่วนภูมิภาค โดยการให้สิทธิและประโยชน์พิเศษเพิ่มเติมให้มากกว่าเกณฑ์ปกติ ได้เริ่มใช้มาตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2516 โดยได้กำหนดเขตส่งเสริมการลงทุนขึ้นเป็น 10 เขตในส่วนภูมิภาคและกรุงเทพมหานครเป็นเขต 11 สำหรับกิจการที่ผลิตเพื่อการส่งออกเกือบทุกเขตประกอบด้วย ท้องที่หลายอำเภอในหลายจังหวัด หลังจากเวลาได้ผ่านมา 5 ปี ปรากฏว่าไม่ได้รับผลเท่าที่ควร วิเคราะห์ได้ว่า สืบเนื่องมาจากสาเหตุที่รัฐไม่สามารถจัดบริการสาธารณูปโภคให้เพียงพอและทั่วถึงได้ในพื้นที่ซึ่งกว้างขวางเกินกำลังของรัฐ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงได้ประกาศกำหนดเขตส่งเสริมการลงทุนขึ้นใหม่เป็น 4 เขต เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2521 โดยมีมาตรการจูงใจให้การลงทุนกระจายออกไปสู่ส่วนภูมิภาค ซึ่งให้สิทธิและประโยชน์พิเศษให้มากกว่าที่เคยกำหนดไว้

สำหรับเขตที่ 1 ภาคเหนือนี้ได้แก่ อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ และอำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน ให้ได้รับสิทธิและประโยชน์พิเศษในเกณฑ์ต่ำสุด ดังนี้¹

¹ "พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520", ราชกิจจานุเบกษา 95 (2 ตุลาคม 2521): 107.



**การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำพูน และลำปาง)**

	ผลิตง เขตส่งเสริมการลงทุน	ผู้ทำการศึกษา นาย เกื้อกุล ทองน้อย ภาควิชาผังเมือง(การวางแผนที่ภาค) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	สัญลักษณ์ - - - - - เขตระหว่างประเทศ - - - - - เขตจังหวัด - - - - - เขตอำเภอ ○ อำเภอ ⊙ จังหวัด	ที่มา พ.ศ. วันที่ 1 / 1 / 24 แผ่นที่ 6.1

1. การลดหย่อนภาษีการค้ำสำหรับการขายผลิตภัณฑ์หรือผลผลิตในอัตราร้อยละห้าสิบของอัตราปกติเป็นเวลาห้าปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม

2. การลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลข้อใดข้อหนึ่งตามแต่ผู้ได้รับการส่งเสริมจะเลือก ดังนี้

- การลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละห้าสิบของอัตราปกติที่กำหนดห้าปี หรือ

- การอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา เป็นสองเท่าของจำนวนเงินที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้เสียไปเป็นค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมเพื่อประโยชน์ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลาแปดปี นับจากวันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม หรือ

- การอนุญาตให้หักเงินผู้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนติดตั้ง หรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมจากกำไรสุทธิร้อยละสิบของเงินที่ลงทุนแล้วในกรณีนั้น โดยผู้ได้รับการส่งเสริมจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้ ภายในสิบปีนับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการลงทุน ทั้งนี้ยกเว้นไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ

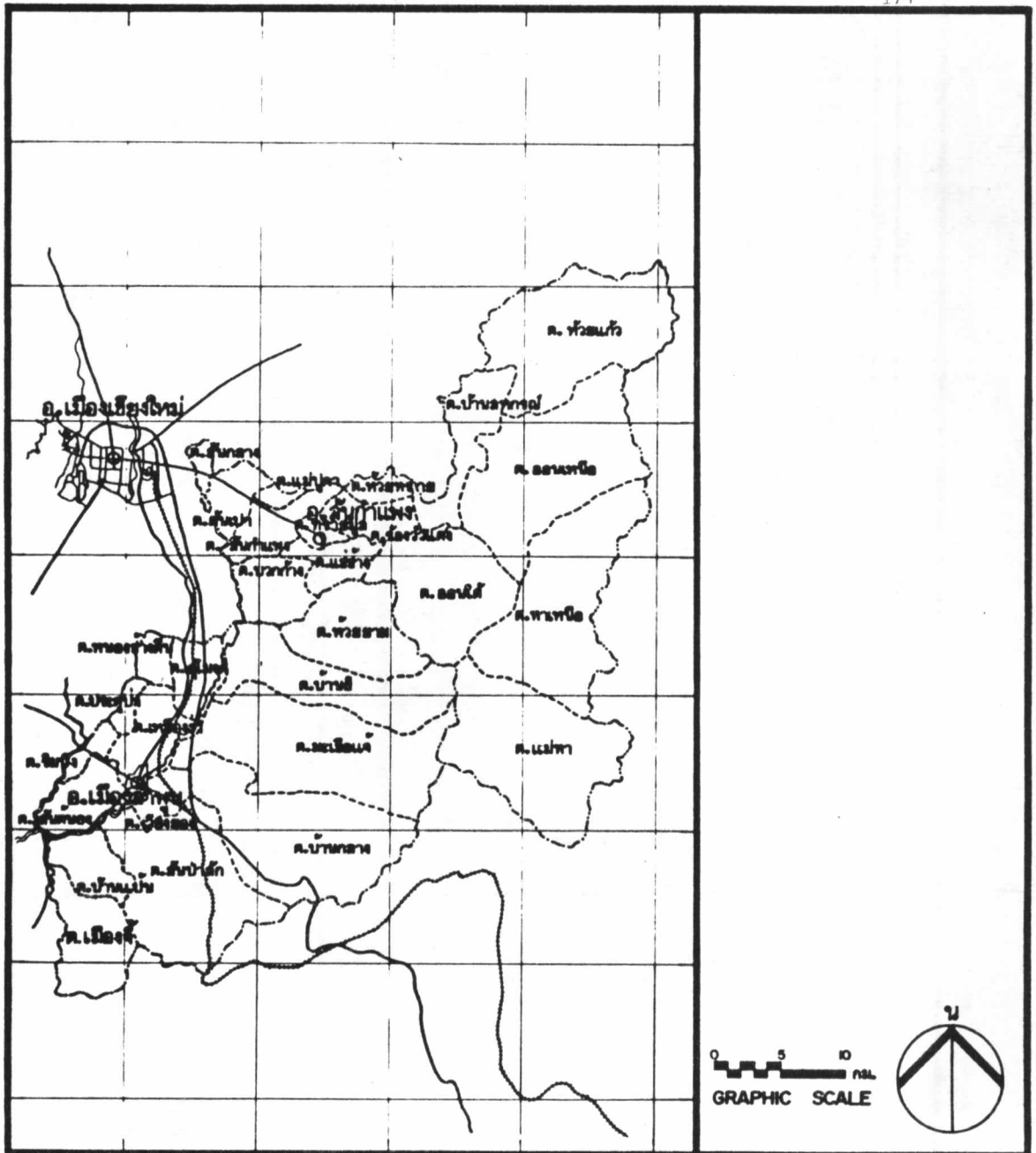
6.3 การแบ่งเขตการปกครองในเขตส่งเสริมการลงทุน

อำเภอสนัก้าแพง จังหวัดเชียงใหม่แบ่งเขตการปกครองออกเป็น 15 ตำบล
 130 หมู่บ้าน 1 สุ่มาภิบาล และอำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน แบ่งออกเป็น 15 ตำบล
 141 หมู่บ้าน 1 เทศบาล 2 สุ่มาภิบาล ดังรายละเอียดในตารางที่ 6.1 และแผนที่แผนที่ 6.2
 ตารางที่ 6.1 แสดงการแบ่งเขตการปกครองระดับตำบลในเขตส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2523


อำเภอสนัก้าแพง จังหวัดเชียงใหม่	อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน
ตำบลสนัก้าแพง	ตำบลในเมือง
ตำบลแช่ข้าง	ตำบลบ้านกลาง
ตำบลตันเปา	ตำบลบ้านธิ
ตำบลทรายมูล	ตำบลบ้านแป้น
ตำบลทาเหนือ	ตำบลประตูป่า
ตำบลบวกก้าง	ตำบลมะเขือแจ้
ตำบลบ้านสหกรณ์	ตำบลริมปิง
ตำบลแม่ทา	ตำบลเวียงยอง
ตำบลแม่ปุกา	ตำบลสันตันธง
ตำบลร้องวัวแดง	ตำบลสันป่าสัก
ตำบลสันกลาง	ตำบลหนองขำกิ้น
ตำบลห้วยแก้ว	ตำบลห้วยยาม
ตำบลห้วยทราย	ตำบลเหมืองง่า
ตำบลออนใต้	ตำบลเมืองจี้
ตำบลออนเหนือ	ตำบลอุโมงค์

ที่มา : ประมวลข้อมูลเกี่ยวกับชื่อและเขตการปกครองของประเทศไทย พ.ศ. 2523

สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี



การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำพูน และลำปาง)

	แฉดง การแบ่งเขตการปกครอง	ผู้ทำการศึกษา	นาย เกื้อกุล ทองน้อย ภาควิชาผังเมือง (การวางแผนภาค) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
	สัญลักษณ์ ----- เขตจังหวัด ----- เขตอำเภอ ----- เขตตำบล ○ อำเภอ	ทีมงาน สำนักงานสถิติแห่งชาติ พ.ศ. 2525	วันที่ 1/12/25

6.4 การเลือกที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรม

ในการศึกษาเพื่อพิจารณาเลือกพื้นที่บริเวณที่ดินที่มีความเหมาะสมต่อการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือในเขตส่งเสริมการลงทุนนี้ ผู้ศึกษาได้ยึดถือแนวทาง ซึ่งแบ่งออกได้เป็น 3 ขั้นตอน ดังนี้คือ

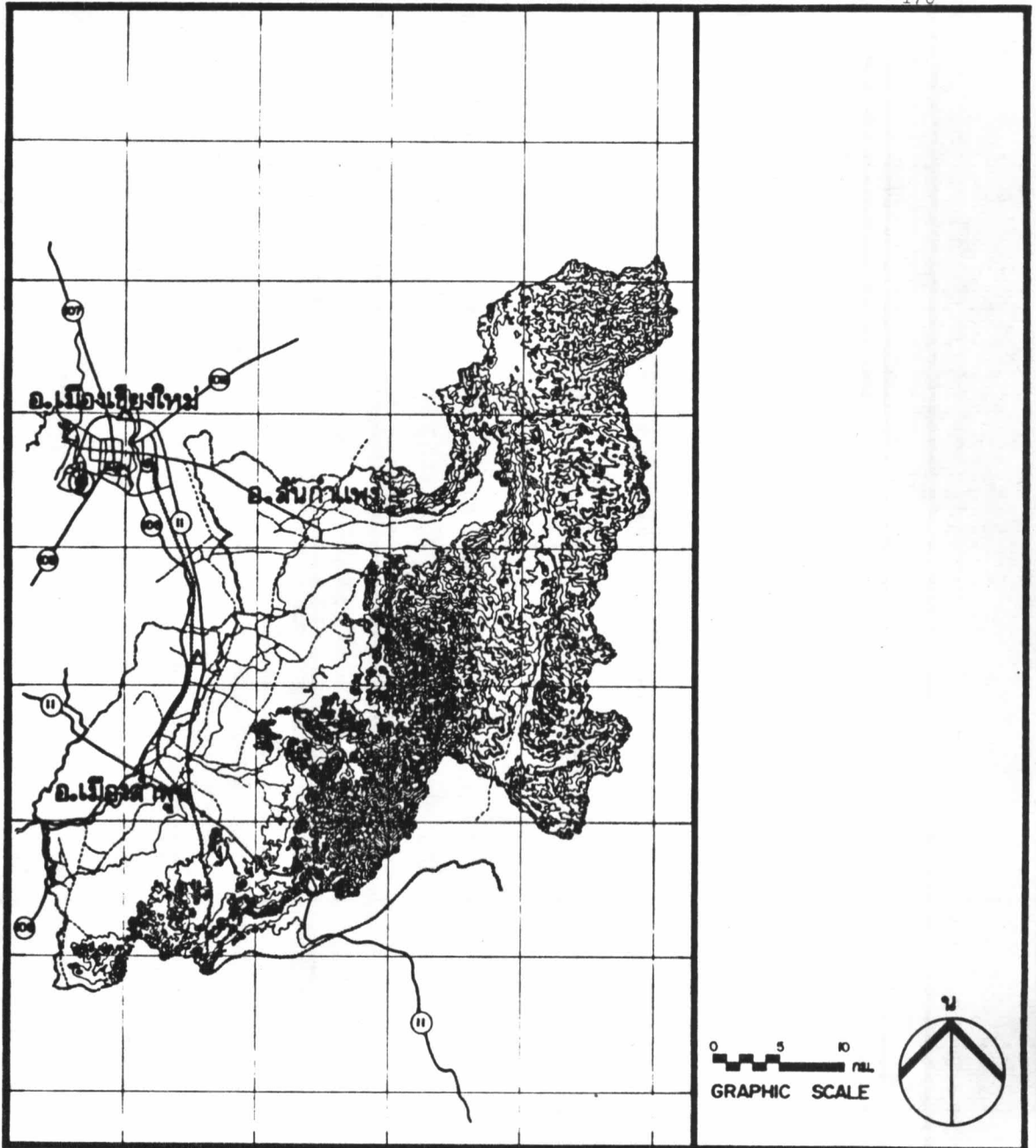
6.4.1 การศึกษาในขั้นที่ 1

วิธี THRESHOLD ANALYSIS โดยทำการศึกษาจากแผนที่ที่แสดงขอบเขตของพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางด้านกายภาพและการตั้งถิ่นฐานของประชากร ซึ่งนิคมอุตสาหกรรมไม่เหมาะสมที่จะเข้าไปตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่เหล่านี้คือ


1. บริเวณพื้นที่ที่มีระดับความลาดชันของภูมิประเทศเกินกว่า 2% ขึ้นไป
2. บริเวณพื้นที่ที่เป็นป่าไม้
3. บริเวณพื้นที่ที่มีปริมาณน้ำใต้ดินน้อยมากไม่เพียงพอกับโรงงานอุตสาหกรรม
4. บริเวณพื้นที่ที่เป็นดินที่มีความอุดมสมบูรณ์สูง เหมาะในการทำนาและทำการเพาะปลูก
5. บริเวณแหล่งชุมชนที่มีประชากรอาศัยอยู่หนาแน่น

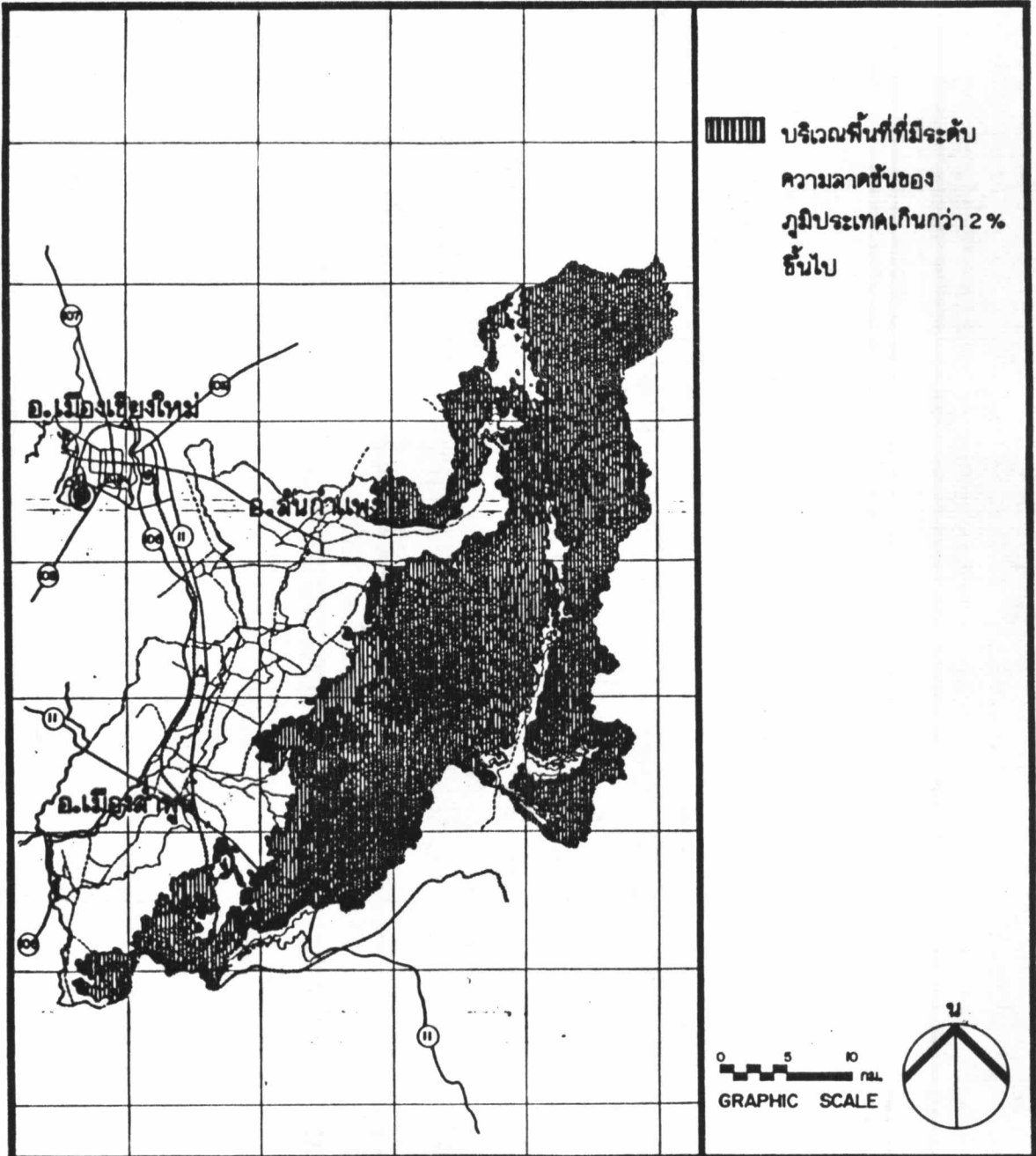
จากการศึกษาในขั้นต้นนี้โดยวิธี THRESHOLD ANALYSIS ดังรายละเอียดจากการศึกษาในแผนที่ แผนที่ 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 และ 6.8 โดยนำเอาแผนที่ทั้งหมดมาซ้อนทับ (Overlay) กัน ซึ่งจะได้ขอบเขตกว้าง ๆ ของบริเวณพื้นที่ที่มีความน่าจะเป็นไปได้ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมได้ทั้งหมด 7 พื้นที่ใหญ่ ๆ ด้วยกัน (ดูจากแผนที่ แผนที่ 6.9 และ 6.10) คือ

1. บริเวณพื้นที่ในเขตตำบลบ้านแป้น อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน
2. บริเวณพื้นที่ในเขตตำบลสันป่าสัก อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน
3. บริเวณพื้นที่ในเขตตำบลเวียงยอง อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน
4. บริเวณพื้นที่ในเขตตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน
5. บริเวณพื้นที่ในเขตตำบลบ้านธิ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน
6. บริเวณพื้นที่ในเขตตำบลบวกค้าง อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่
7. บริเวณพื้นที่ในเขตตำบลตันเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่



การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำพูน และลำปาง)

	<p>แสดง BASE MAP OF THE STUDY AREA</p>	<p>ผู้ทำการศึกษา</p>	<p>นาย เกื้อกุล ทองน้อย ภาควิชาผังเมือง (การวางแผนภาค) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
	<p>สัญลักษณ์</p> <p>— ทางหลวง ~~~~~ แม่น้ำ</p> <p>++++ ทางรถไฟ</p> <p>◎ วนามปิ่นนานาชาติ</p> <p>△ สถานีจ่ายไฟฟ้า</p>	<p>ที่มา แผนที่ทหาร พ.ศ. 2512</p>	<p>วันที่ 1/12/25 แผ่นที่ 6.3</p>



การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
 (เชียงใหม่ , ลำปาง และลำปาง)



แสดง THRESHOLD ANALYSIS

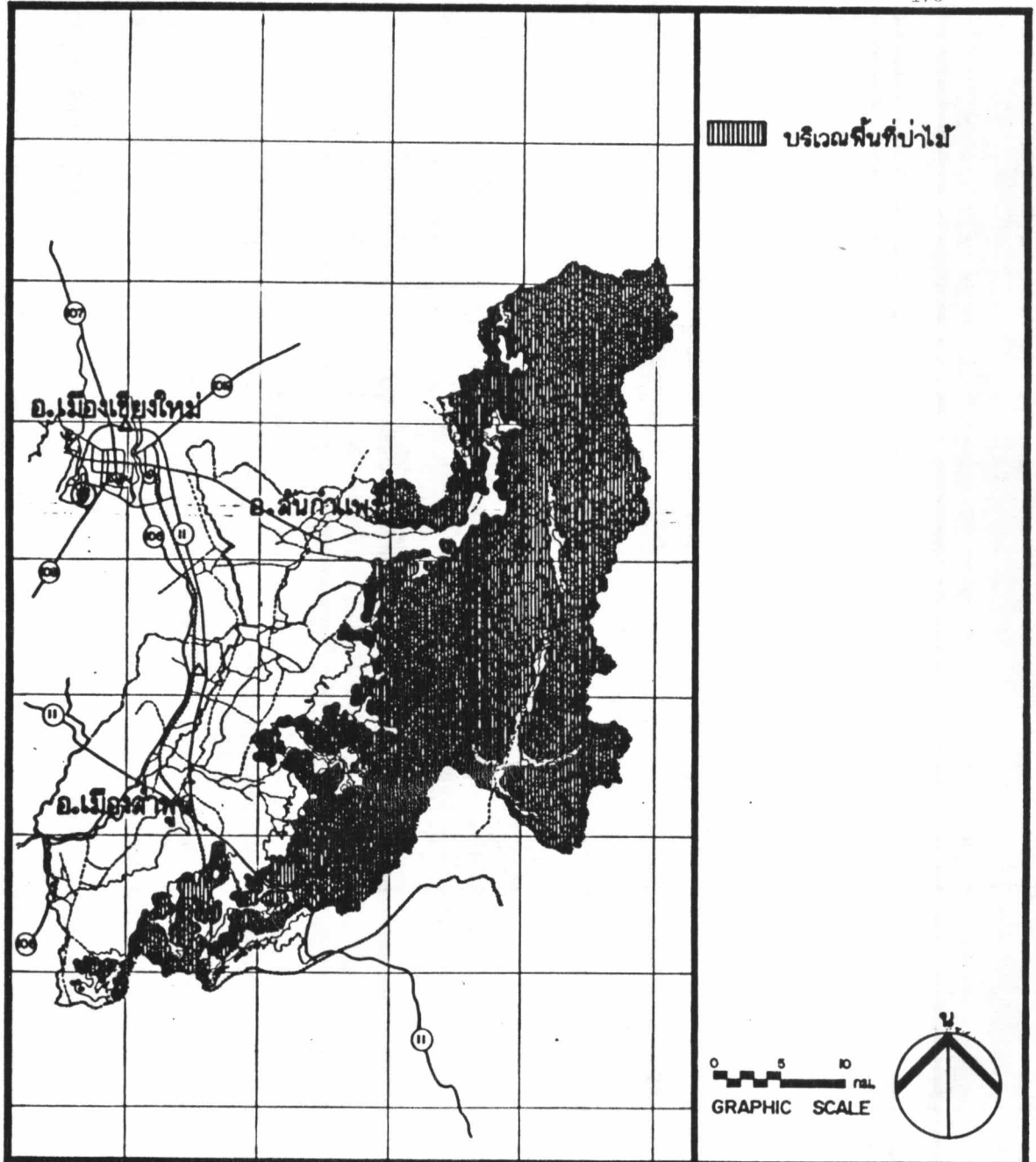
สัญลักษณ์

——— ทางหลวง แม่น้ำ
 +++++ ทางรถไฟ
 ● ลานบินนานาชาติ
 △ สถานีจ่ายไฟฟ้า

ผู้ทำการศึกษา นาย เกื้อกุล ทองน้อย
 ภาควิชาผังเมือง (การวางแผนภาค)
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
 บัณฑิตวิทยาลัย
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา แผนที่ทหาร พ.ศ. 2512

วันที่ 1/12/25 **แผ่นที่** 6.4



การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำพูน และลำปาง)



แสดง THRESHOLD ANALYSIS

สัญลักษณ์

- ทางหลวง
- +—+—+ ทางรถไฟ
- ◎ ถนนพินนาทชาติ
- △ สถานีจ่ายไฟฟ้า
- แม่น้ำ

ผู้ทำการศึกษา

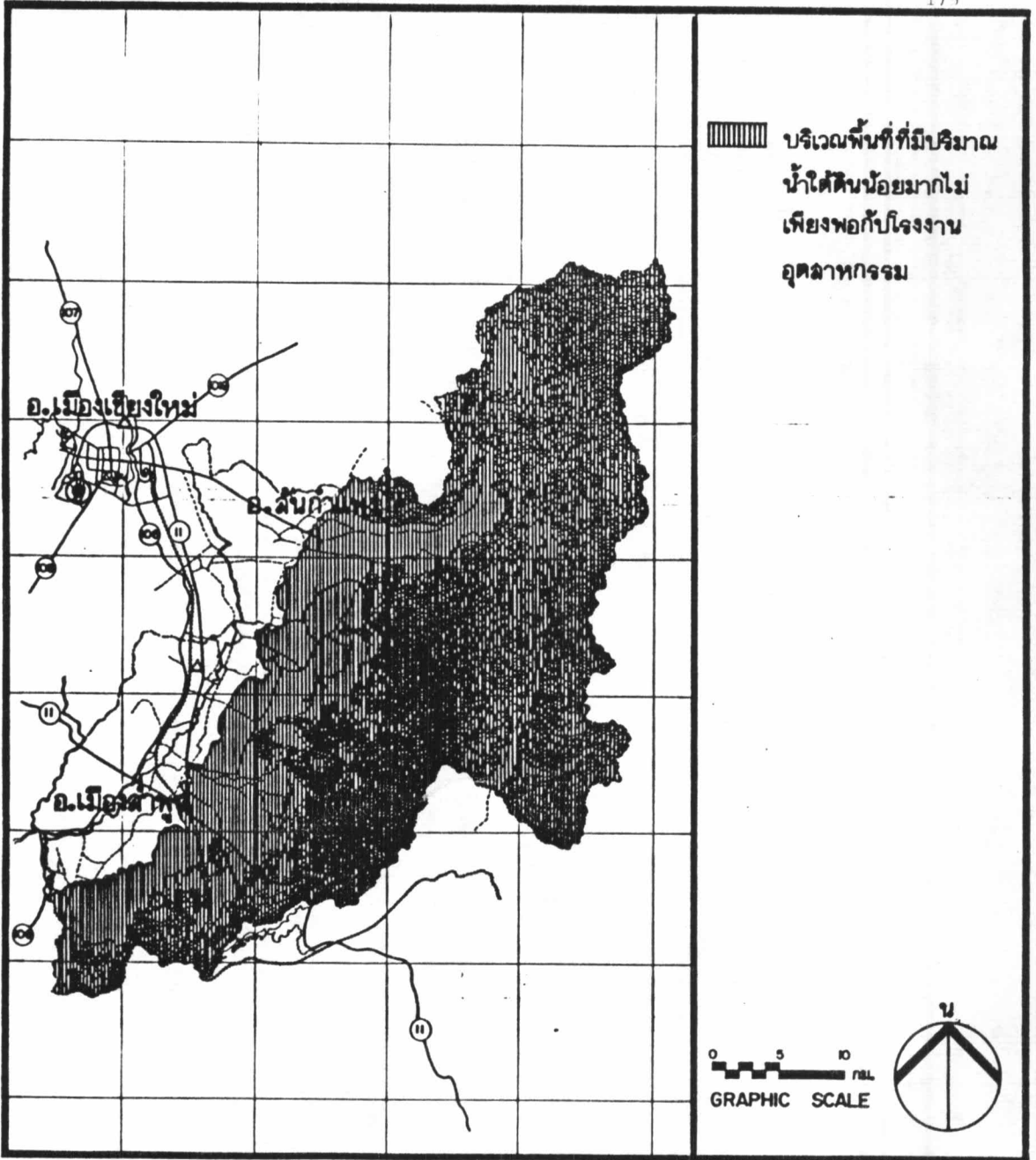
นาย เกื้อกุล ทองน้อย
ภาควิชาผังเมือง (การวางแผนภาค)
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา กรมพัฒนาที่ดิน


พ.ศ. 2522

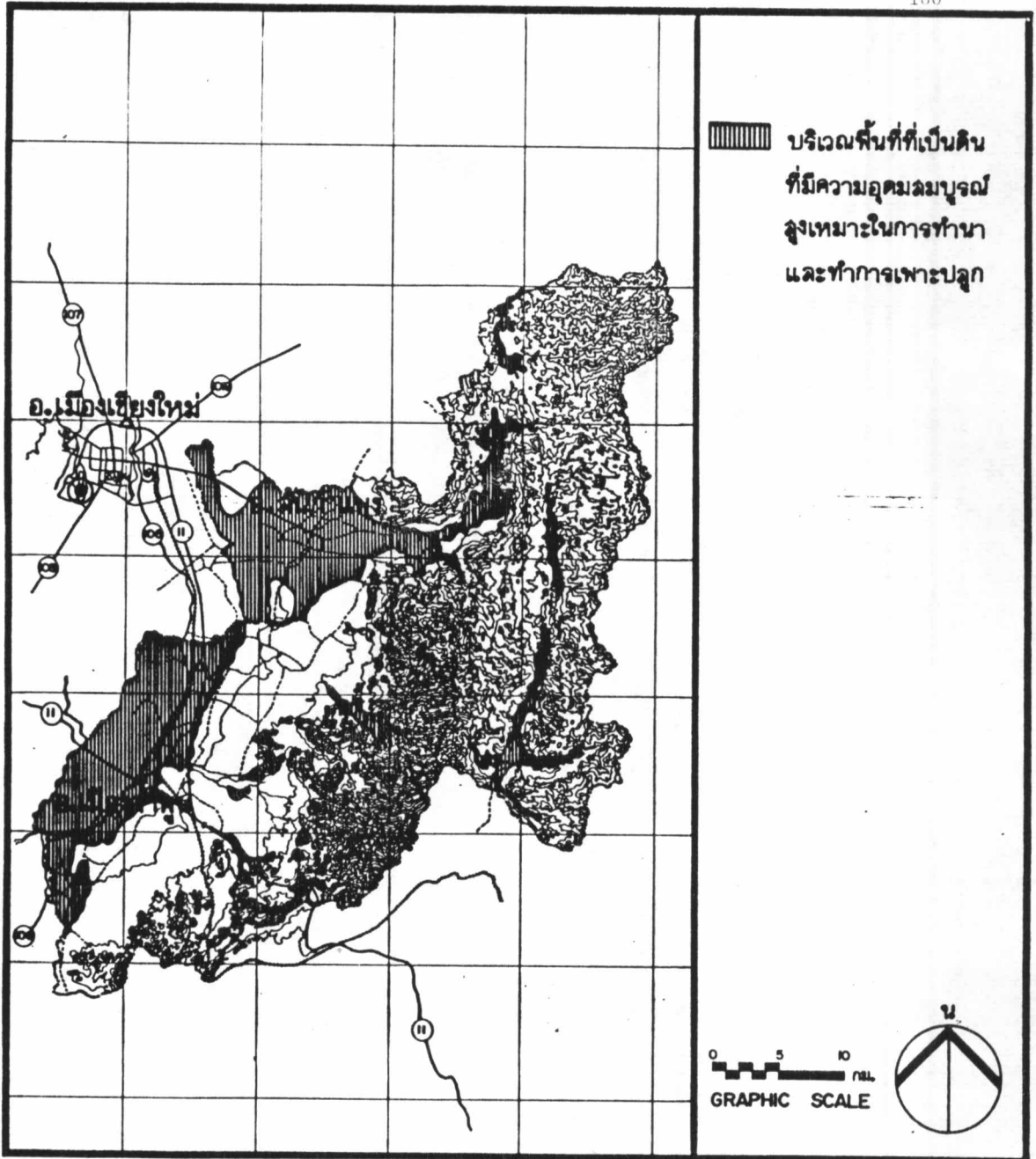
วันที่ 1/12/25

แผ่นที่ 6.5



การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำพูน และลำปาง)

 <p>แสดง THRESHOLD ANALYSIS</p> <p>สัญลักษณ์</p> <p>— ทางหลวง แม่น้ำ</p> <p>++++ ทางรถไฟ</p> <p>◎ ลานบินนานาชาติ</p> <p>△ สถานีจ่ายไฟฟ้า</p>	ผู้ทำการศึกษา	นาย เกื้อกุล ทองน้อย ภาควิชาผังเมือง (การวางแผนภาค) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	
	ที่มา กรมทรัพยากรธรณี	พ.ศ. 2525	
วันที่	1/12/25	แผ่นที่	6.6



การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำพูน และลำปาง)



แสดง THRESHOLD ANALYSIS

สัญลักษณ์

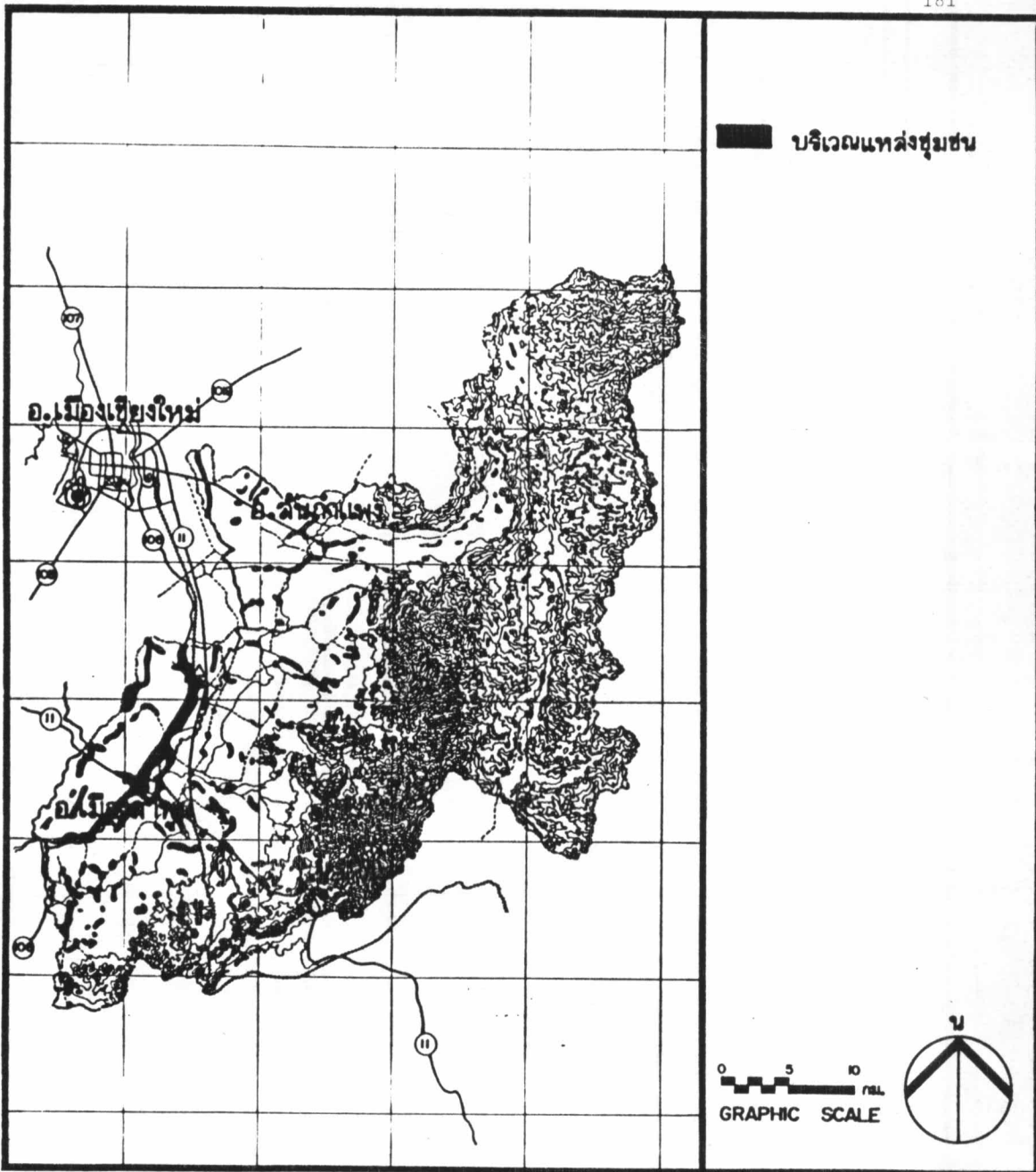
- ทางหลวง
- ++++ ทางรถไฟ
- ลานบินนานาชาติ
- △ สถานีจ่ายไฟฟ้า
- แม่น้ำ

ผู้ทำการศึกษา

นาย เกื้อกุล ทองน้อย
ภาคีช่างเมือง (การวางแผนภาค)
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา กรมพัฒนาที่ดิน พ.ศ. 2522

วันที่ 1/12/25 แผนที่ 6.7



การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำปาง และลำปาง)



แสดง THRESHOLD ANALYSIS

สัญลักษณ์

- ทางหลวง
- ++++ ทางรถไฟ
- ◎ สนามบินนานาชาติ
- △ สถานีจ่ายไฟฟ้า
- แม่น้ำ

ผู้ทำการศึกษา

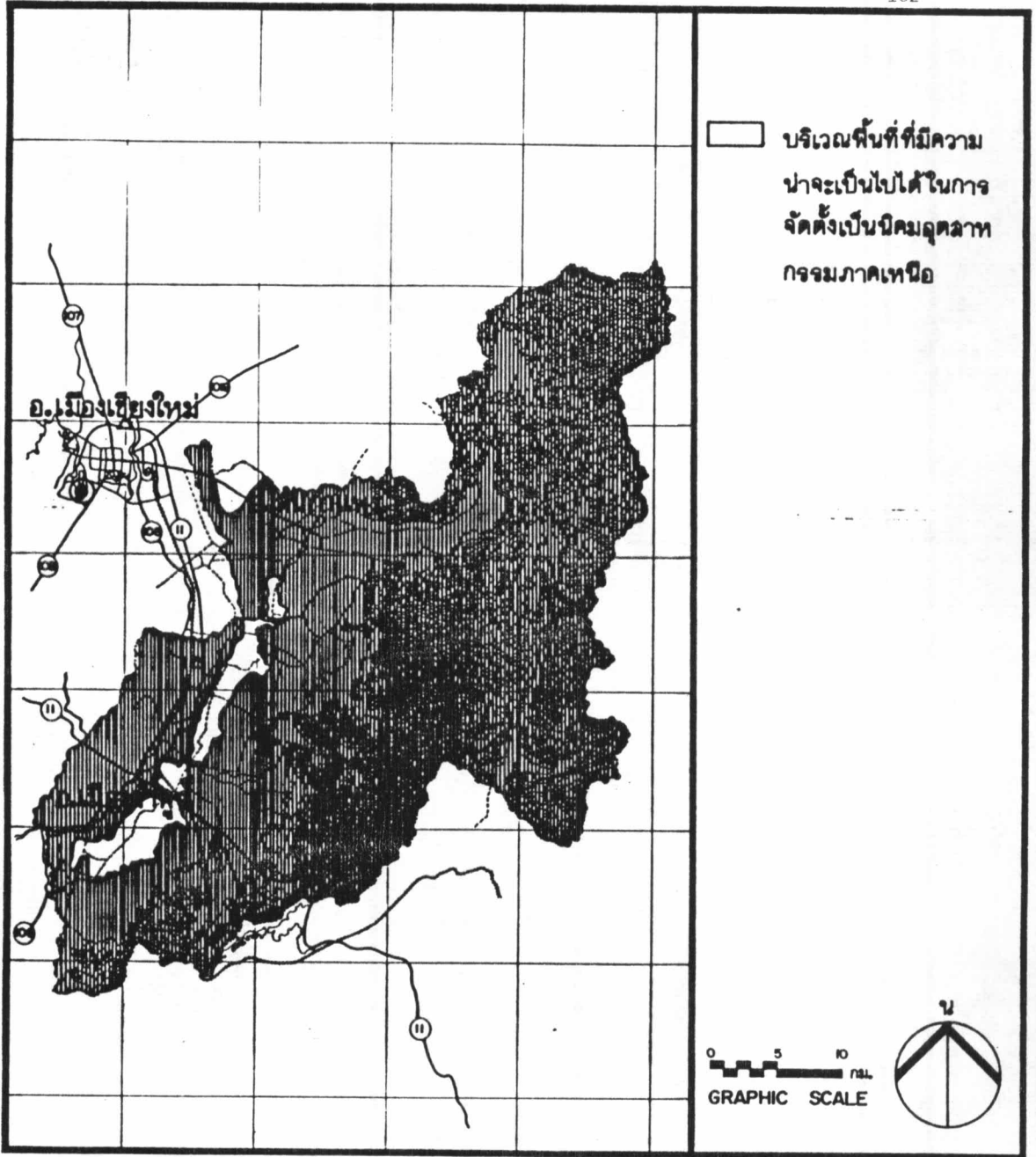
นาย เกื้อกุล ทองน้อย
ภาควิชาผังเมือง (การวางแผนภาค)
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา กรมพัฒนาที่ดิน


พ.ศ. 2522

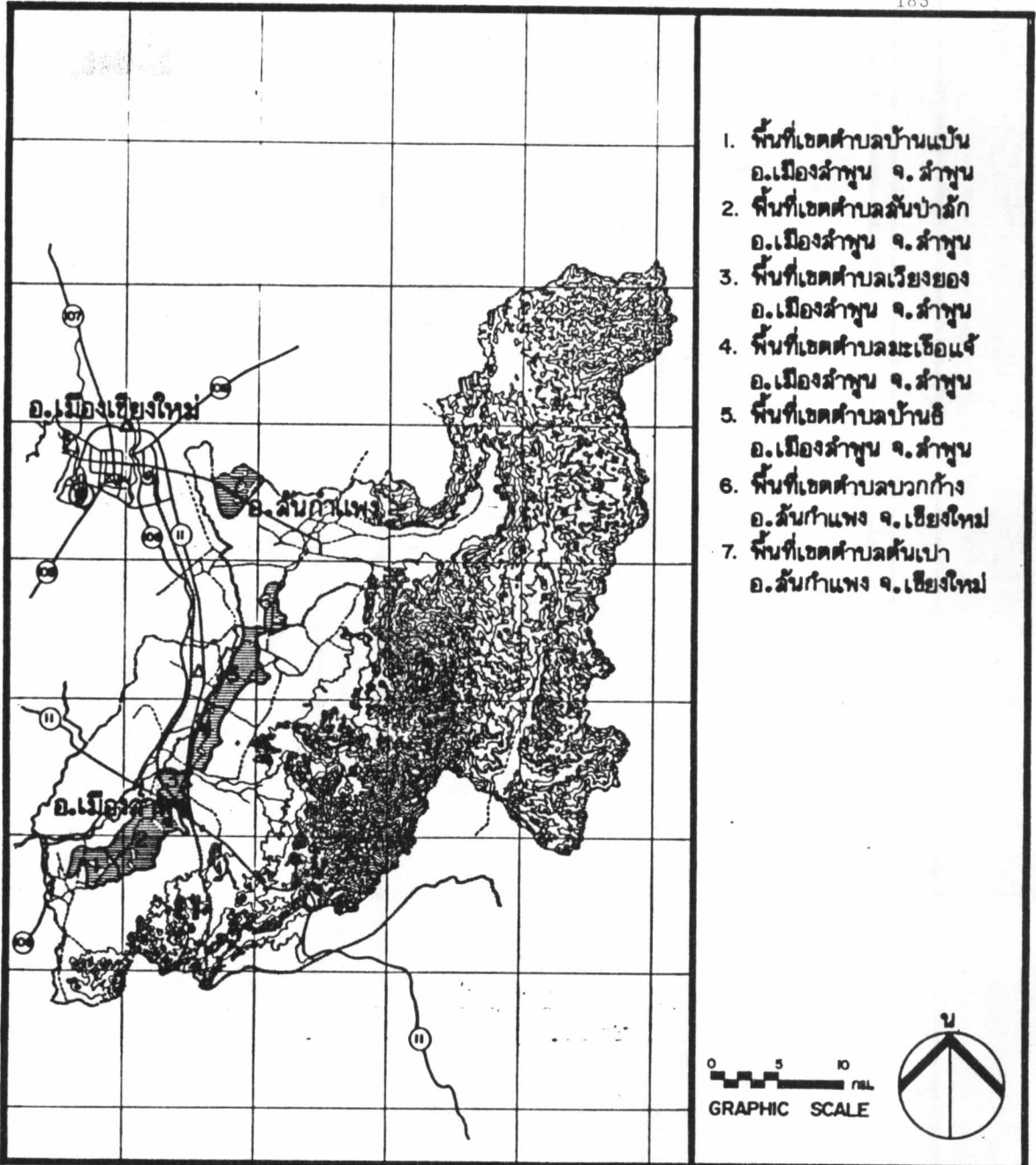
วันที่ 1/12/25

แผ่นที่ 6.8

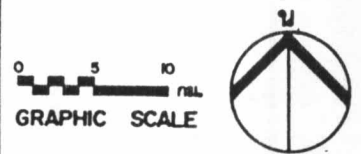


การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำพูน และ ลำปาง)

	<p>แสดง THRESHOLD ANALYSIS</p>	<p>ผู้ทำการศึกษา</p>	<p>นาย เกื้อกุล ทองน้อย ภาควิชาผังเมือง (การวางแผนภาค) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p>
	<p>สัญลักษณ์</p> <p>— ทางหลวง แม่น้ำ</p> <p>++++ ทางรถไฟ</p> <p>◎ ลานบินนานาชาติ</p> <p>△ สถานีจ่ายไฟฟ้า</p>	<p>ที่มา</p>	<p>พ.ศ.</p>
		<p>วันที่ 1/12/25</p>	<p>แผ่นที่ 6.9</p>



1. พื้นที่เขตตำบลบ้านแป้น
อ.เมืองลำพูน จ.ลำพูน
2. พื้นที่เขตตำบลสันป่าสัก
อ.เมืองลำพูน จ.ลำพูน
3. พื้นที่เขตตำบลเวียงยอง
อ.เมืองลำพูน จ.ลำพูน
4. พื้นที่เขตตำบลระเือแจ้
อ.เมืองลำพูน จ.ลำพูน
5. พื้นที่เขตตำบลบ้านธิ
อ.เมืองลำพูน จ.ลำพูน
6. พื้นที่เขตตำบลลวกก้าง
อ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่
7. พื้นที่เขตตำบลต้นเปา
อ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่



การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำพูน และลำปาง)



แสดง ผลจาก THRESHOLD ANALYSIS

สัญลักษณ์

- ทางหลวง
- ++++ ทางรถไฟ
- ◎ ถนนบินนานาชาติ
- △ สถานีจ่ายไฟฟ้า
- แม่น้ำ

ผู้ทำการศึกษา

นาย เกื้อกุล ทองน้อย
ภาควิชาผังเมือง (การวางแผนภาค)
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่มา

พ.ศ. 2525

วันที่ 1/12/25

แผ่นที่ 6.10

6.4.2 การศึกษาในขั้นที่ 2

นำเอาขนาดที่ดินของนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือที่ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษา และวิเคราะห์หาขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมมาแล้วจากการศึกษาในบทที่ 5 มาเป็นเกณฑ์ตัดสินในการคัดเลือกที่ดินเพื่อหาบริเวณพื้นที่ตั้งที่แน่นอน ในบริเวณขอบเขตของพื้นที่ดินกว้าง ๆ จำนวนทั้งหมด 7 พื้นที่ ที่ได้ทำการศึกษามาแล้วในขั้นต้น โดยพิจารณาจาก

1. มีขนาดพื้นที่ของที่ดินเท่ากับ 1,072 ไร่
2. ความสะดวกในการคมนาคมและขนส่ง
3. ความสามารถในการระบายน้ำเสียได้ง่าย เช่น อยู่ไม่ห่างไกลจากแม่น้ำ
4. ที่ดินต้องไม่อยู่ในแหล่งชุมชนและหมู่บ้านต่าง ๆ ที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น เพื่อป้องกันภาวะเดือดร้อนรำคาญอันอาจจะเกิดจากโรงงานอุตสาหกรรม

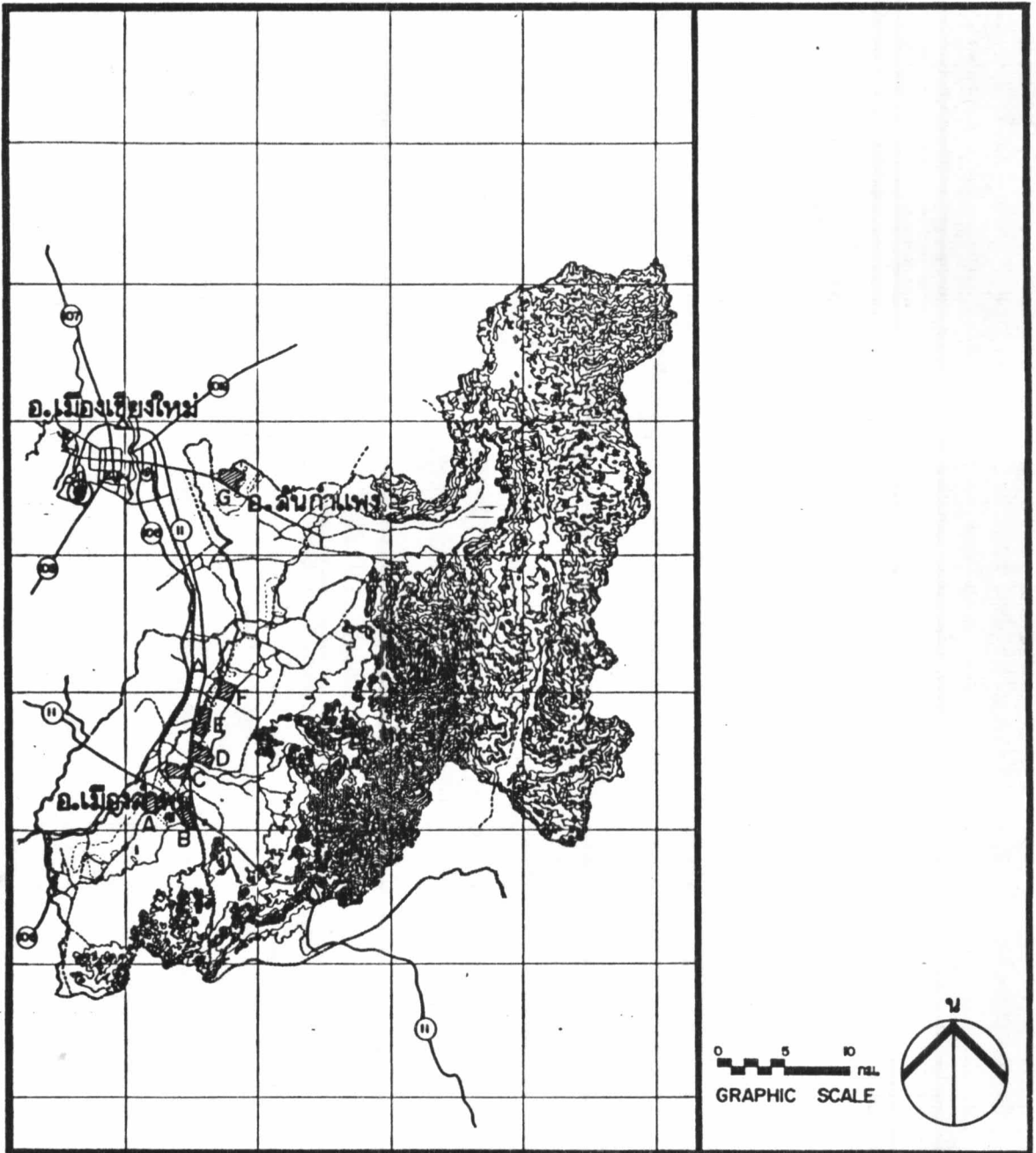
6.4.2.1 ศึกษาจากแผนที่ทหาร

จากการศึกษาและพิจารณาในขั้นนี้จากแผนที่ทหารโดยอาศัยหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น ปรากฏว่าสามารถกำหนดขอบเขตของพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและเลือกที่ตั้งที่มีความน่าจะเป็นไปได้ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ได้ที่ดินทั้งหมด 7 แปลง (จากแผนที่แผ่นที่ 6.11, 6.12 และ 6.13) ดังนี้คือ

ที่ดินแปลง A คือ พื้นที่บริเวณบ้านแม่ล้าน บ้านตอง ตำบลเวียงยอง อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน โดยอยู่ห่างจากตัวอำเภอเมืองลำพูนประมาณ 2 กิโลเมตร ถนนทางเข้าที่ดินอยู่ตรงข้ามกับวัดแม่ล้านป่าแดด

ที่ดินแปลง B คือ พื้นที่บริเวณบ้านแม่ล้านหลุก ซึ่งมีพื้นที่คาบเกี่ยวระหว่างสองตำบลคือ ตำบลเวียงยองและตำบลสันป่าสัก อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน โดยอยู่ห่างจากตัวอำเภอเมืองลำพูนประมาณ 4 กิโลเมตร อยู่ติดทางหลวงสายลำพูน-ป่าซาง

ที่ดินแปลง C คือ พื้นที่บริเวณบ้านไร่ 3 และบ้านช่างฆ้อง ตำบลเวียงยอง อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน ที่ดินอยู่ติดถนนซูเปอร์ไฮเวย์ ลำปาง-เชียงใหม่-ลำปาง ตรงบริเวณระหว่างหลักกม. ที่ 67-68 ซึ่งอยู่ติดกับที่ของ บริษัท ไบยาเอเซียอาคเนย์ จำกัด



การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำพูน และลำปาง)



แสดงบริเวณที่ดินที่ได้รับการคัดเลือก

สัญลักษณ์

- ทางหลวง
- ++++ ทางรถไฟ
- ⊙ วนามปืนนานาชาติ
- Δ สถานีจ่ายไฟฟ้า

ผู้ทำการศึกษา

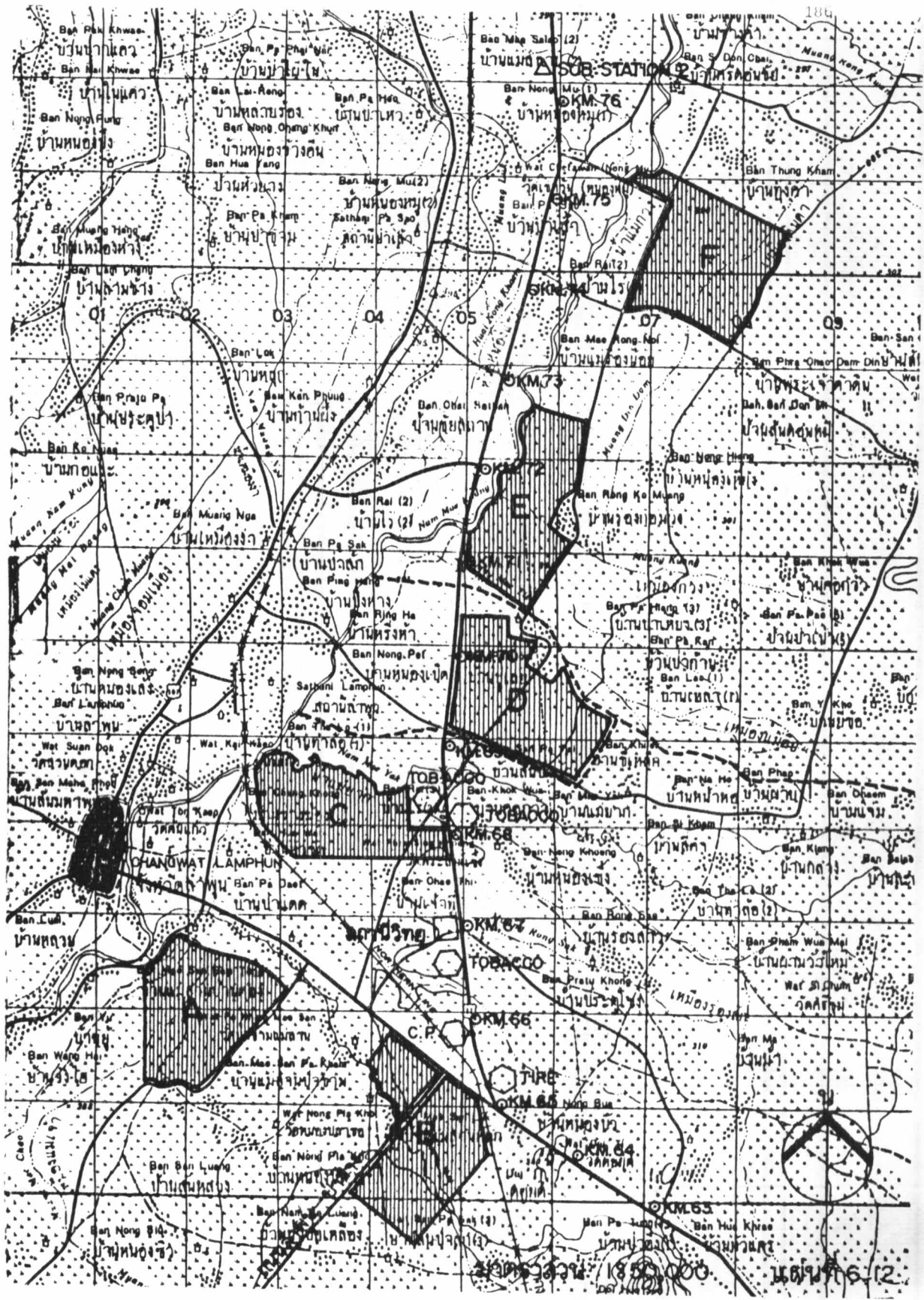
นาย เกื้อกุล ทองน้อย
ภาควิช่างเมือง (การวางแผนภาค)
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

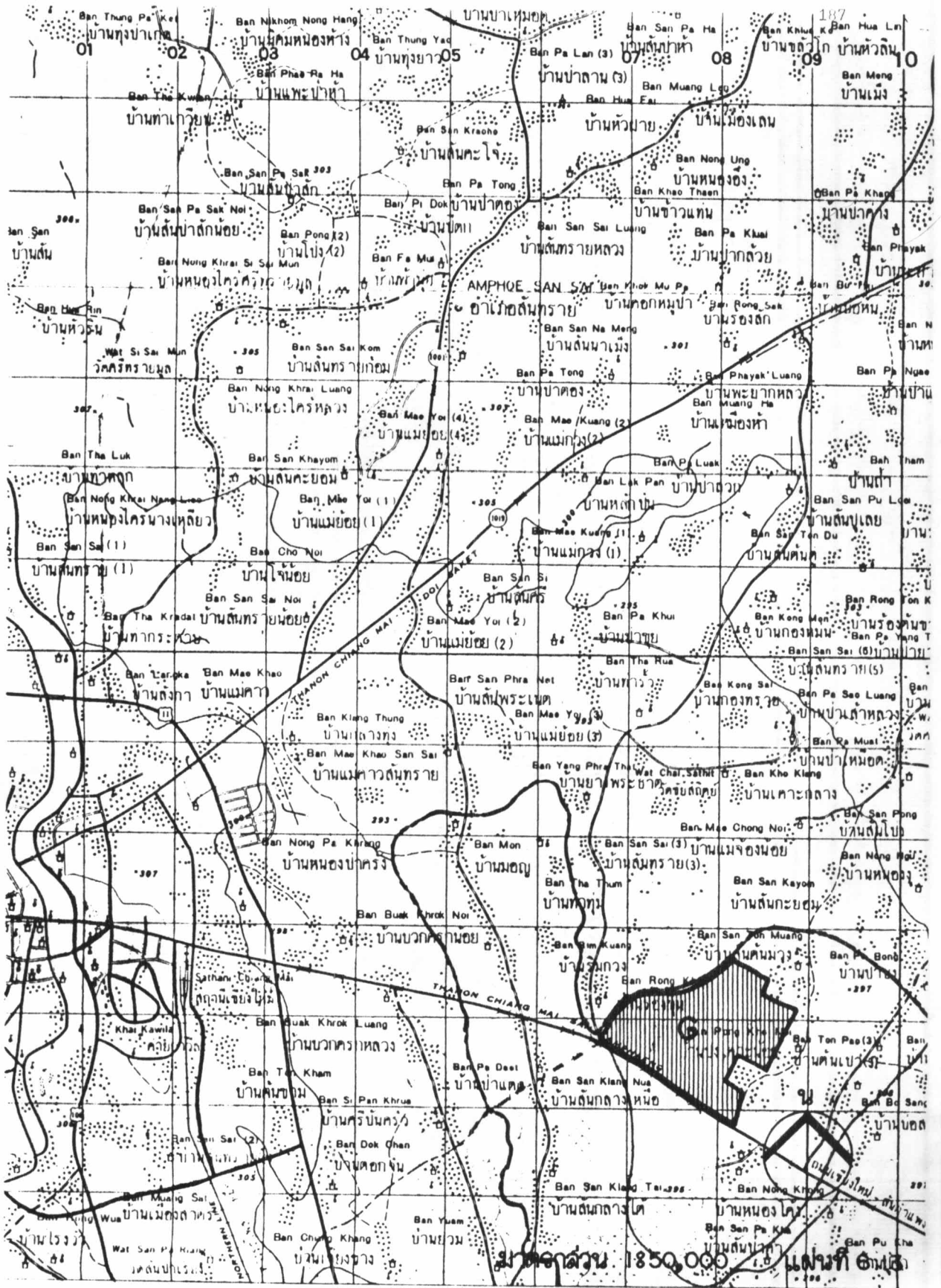
ที่มา

พ.ศ. 2525

วันที่ 1/12/25

แผ่นที่ 6.11





ที่ดินแปลง D คือ พื้นที่บริเวณบ้านปู่เลย ซึ่งมีพื้นที่คาบเกี่ยวระหว่างสองตำบลคือ ตำบลมะเขือแจ้และตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน ที่ดินอยู่ติดถนนอุปเปอร์ไฮเวย์ สายเชียงใหม่-ลำปาง ตรงบริเวณระหว่างหลักกม. ที่ 69-70

ที่ดินแปลง E คือ พื้นที่บริเวณบ้านร่องกอม่วง ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน ที่ดินอยู่ติดถนนอุปเปอร์ไฮเวย์ สายเชียงใหม่-ลำปาง ตรงบริเวณหลัก กม.ที่ 71 และอยู่ติดริมน้ำแม่กวาง

ที่ดินแปลง F คือ พื้นที่บริเวณบ้านไร่ 2 และบ้านทุ่งคำ ตำบลบ้านธิ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน ที่ดินอยู่ห่างจากถนนอุปเปอร์ไฮเวย์สายเชียงใหม่-ลำปาง เข้าไปประมาณ 1.1 กิโลเมตร ถนนทางเข้าที่ดินอยู่ตรงหลัก กม. ที่ 74

ที่ดินแปลง G คือ พื้นที่บริเวณบ้านปางเคาะน้อย ตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ ที่ดินอยู่ห่างจากตัวอำเภอเมืองเชียงใหม่ประมาณ 7.5 กิโลเมตร โดยอยู่ติดถนนของกรมทางหลวงสายเชียงใหม่-สันกำแพง ซึ่งเป็นถนนที่จะเข้าไปยังอำเภอสันกำแพง

6.4.2.2 ศึกษาโดยการสำรวจสภาพที่เป็นจริง

จากการที่ผู้ศึกษาได้ไปสำรวจลักษณะทางด้านกายภาพโดยทั่ว ๆ ไป และบริเวณสถานที่ใกล้เคียงของที่ดินทั้ง 7 แปลงแล้ว ปรากฏว่าที่ดินที่ได้เลือกขึ้นมาแต่ละแปลงนั้นมีลักษณะทางด้านกายภาพตามสภาพที่เป็นจริงดังนี้คือ

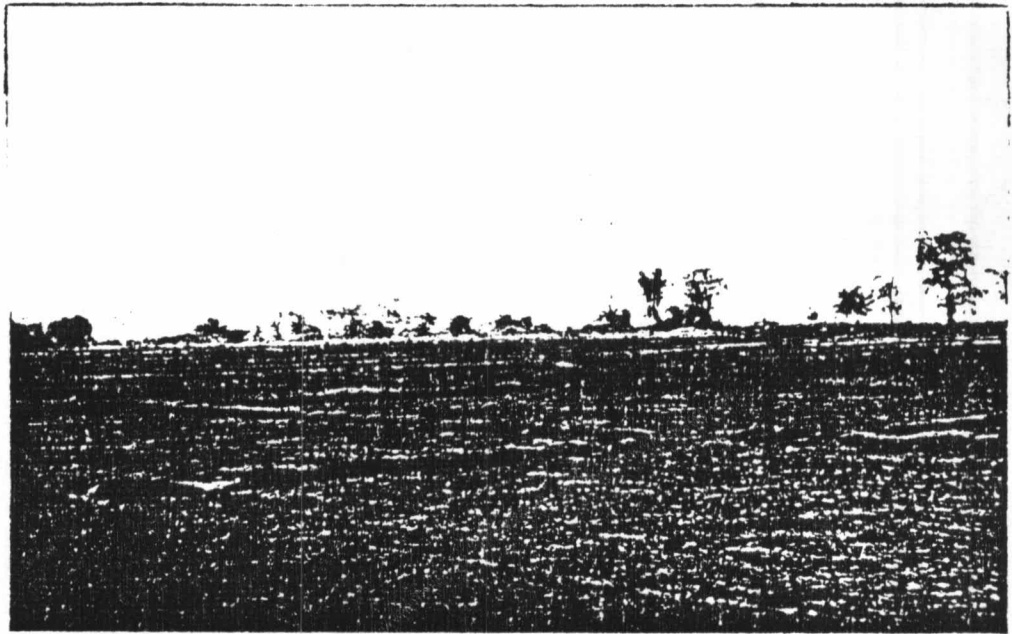
ที่ดินแปลง A ที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตบ้านแม่ล้าน บ้านตอง ตำบลเวียงยอง อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน โดยอยู่ห่างจากตัวเมืองลำพูนประมาณ 2.5 กิโลเมตร ที่ดินอยู่ห่างจากถนนลำพูน-ดอยติ เข้าไปประมาณ 400 เมตร บริเวณถนนทางเข้าไปยังที่ดินเป็นแหล่งชุมชนที่มีประชากรอาศัยอยู่มากมายหลายหลังคาเรือน เนื่องจากเป็นบริเวณที่ดินที่อยู่ใกล้ตัวเมืองลำพูน โดยถนนทางเข้าแบ่งเป็นสองช่วง ช่วงแรกยาวประมาณ 100 เมตร เป็นถนนดินลูกรังกว้างประมาณ 3.00 เมตรไปจนถึงสะพานข้ามแม่น้ำล้าน ซึ่งเป็นสะพานไม้แคบ ๆ รถวิ่งสวนทางกันไม่ได้และ ช่วงที่สองจากสะพานข้ามแม่น้ำล้านไปยังบริเวณที่ดินประมาณอีก 300 เมตร เป็นถนนดินกว้างประมาณ 3.00 เมตร สองข้างทางเป็นป่าไผ่และสวนลำไย ซึ่งมีประชากรอาศัยอยู่หลายหลังคาเรือนเป็นกลุ่ม ๆ ไปจนถึงที่ดินสภาพพื้นที่โดยทั่วไปของที่ดินเป็นบริเวณที่ทำนาข้าว ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่ ระดับพื้นที่



รูปที่ 6.1 สภาพถนนทางเข้าที่ดินแปลง A เป็นถนนดินกว้างประมาณ 3.00 เมตร
สองข้างทางเป็นป่าไผ่และสวนสำเภา ซึ่งมีประชากรอาศัยอยู่หลายหลังคาเรือน
เป็นกลุ่ม ๆ ไปจนถึงที่ดิน



รูปที่ 6.2 สภาพพื้นที่โดยทั่วไปของที่ดินแปลง A เป็นบริเวณที่ทำนาข้าว ไม่มีสิ่ง
ปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่ แต่เป็นที่ดินซึ่งอยู่ติดกับแหล่งชุมชนที่มีประชากรอาศัย
อยู่มากมายหลายหลังคาเรือน



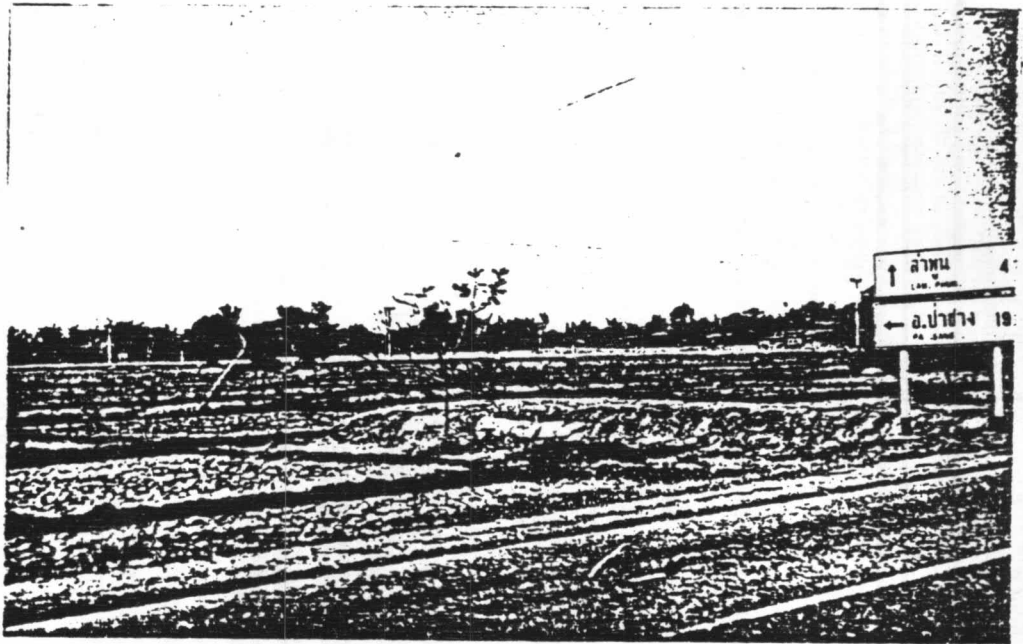
รูปที่ 6.3 สภาพพื้นที่โดยทั่วไปของที่ดินแปลง A เป็นบริเวณที่ทำนาข้าว ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่



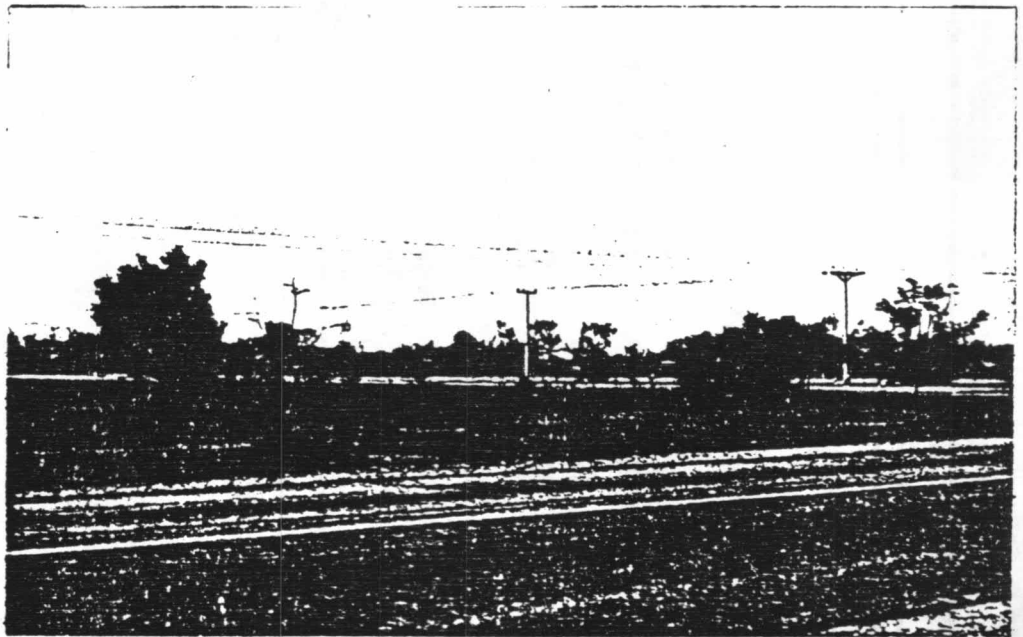
รูปที่ 6.4 สภาพพื้นที่โดยทั่วไปของที่ดินแปลง A เป็นบริเวณที่ทำนาข้าว ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่

ต่ำกว่าถนนทางเข้าประมาณ 1.00 เมตร ในการระบายน้ำเสียที่ได้กำจัดแล้ว สามารถระบายน้ำลงสู่แม่น้ำลำานใต้โดยการฝังท่อระบายน้ำขนานไปตามถนนทางเข้าเป็นระยะทางประมาณ 300 เมตร การโยกไฟฟ้าเพื่อการอุตสาหกรรมสามารถปักเสาและเดินไฟฟ้าต่อจากสายไฟแรงสูงบริเวณตามแนวถนนสายลำาน-ดอยติ ที่มีอยู่แล้ว เข้ามาอยู่ที่ดินใต้และบริเวณที่ดินนี้อยู่ห่างจากสถานีจ่ายไฟฟ้าลำาน 2 ประมาณ 14 กิโลเมตร สำหรับที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ถือครองของประชาชน ราคาที่ดินซึ่งประเมินไว้เมื่อธันวาคม 2524 ราคาไร่ละประมาณ 15,000 บาท เมื่อผู้ศึกษาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ในย่านชุมชนที่มีความหนาแน่นพอประมาณ จึงไม่เหมาะสมที่จะเลือกเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมเพราะประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณนี้อาจจะเกิดความเดือดร้อนรำคาญจากโรงงานอุตสาหกรรมก็เป็นได้ ดังนั้นผู้ศึกษาจึงได้ตัดที่ดินแปลงนี้ออกไปไม่นำไปประเมินผลในขั้นสุดท้าย

ที่ดินแปลง B ที่ดินแปลงนี้อยู่ติดถนนสายลำาน-ดอยติ และถนนสายลำาน-ป่าช่าง ตรงบริเวณทางแยกที่ถนนสองสายนี้ตัดกัน โดยอยู่ห่างจากตัวเมืองลำานประมาณ 3.5 กิโลเมตร ซึ่งตั้งอยู่ในเขตบ้านแม่ลำานหลุก โดยมีพื้นที่คาบเกี่ยวระหว่างสองตำบลคือ ตำบลเวียงยองและตำบลสันป่าสัก อำเภอเมืองลำาน จังหวัดลำาน ลักษณะพื้นที่โดยทั่วไปของที่ดินเป็นบริเวณทุ่งนา ระดับของที่ดินโดยทั่วไปเฉลี่ยมีค่าต่ำกว่าถนนสายลำาน-ป่าช่างประมาณ 1.00-1.50 ม. ทางด้านทิศเหนืออยู่ติดกับถนนสายลำาน-ดอยติ ทิศตะวันออกอยู่ติดกับทางรถไฟสายเหนือ และติดกับสถานีรถไฟ ส่วนทิศใต้เป็นบริเวณนาข้าว โดยมีแม่น้ำลำานไหลผ่านกลางที่ดินแปลงนี้ ทำให้สะดวกต่อการระบายน้ำเสียที่ได้กำจัดแล้วลงสู่แม่น้ำลำานนี้ทางด้านหน้าของที่ดินมีสายไฟฟ้าแรงสูงผ่านตลอดแนวของถนนสายลำาน-ดอยติ และถนนสายลำาน-ป่าช่าง โดยที่ดินนี้อยู่ห่างจากสถานีจ่ายไฟฟ้าลำาน 2 ประมาณ 12 กิโลเมตร ในด้านหน้าเพื่อการอุตสาหกรรมและการบริโภคจะได้มาจากน้ำใต้ดิน โดยการขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลและน้ำผิวดินได้จากแม่น้ำกวง ซึ่งต้องต่อท่อสูบน้ำมาจากแม่น้ำกวงเป็นระยะทางประมาณ 3.3 กิโลเมตร สำหรับที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ถือครองของประชาชน ราคาที่ดินซึ่งประเมินไว้เมื่อธันวาคม 2524 ราคาไร่ละประมาณ 20,000-35,000 บาท เป็นที่ดินซึ่งไม่ได้อยู่ในแหล่งชุมชนที่มีความหนาแน่น จึงเป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมที่จะเลือกเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมได้



รูปที่ 6.5 สภาพพื้นที่โดยทั่วไปของที่ดินแปลง B ซึ่งอยู่ติดถนนลำพูน-ดอยติ และ ถนนลำพูน-ป่าซาง



รูปที่ 6.6 สภาพพื้นที่โดยทั่วไปของที่ดินแปลง B เป็นบริเวณทุ่งนา ระดับของที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนลำพูน-ป่าซาง ประมาณ 1.00-1.50 ม. เป็นที่ดินซึ่งไม่อยู่ในย่านชุมชน



รูปที่ 6.7 ภาพถ่ายของถนนสายสาขาน-ป่าช้าง ที่ตัดผ่านหน้าที่ดินแปลง B ซึ่งได้ทำการก่อสร้างใหม่ ซึ่งจะมีสายไฟฟ้าวิ่งผ่านตลอดแนวของถนนไปจนถึงป่าช้าง



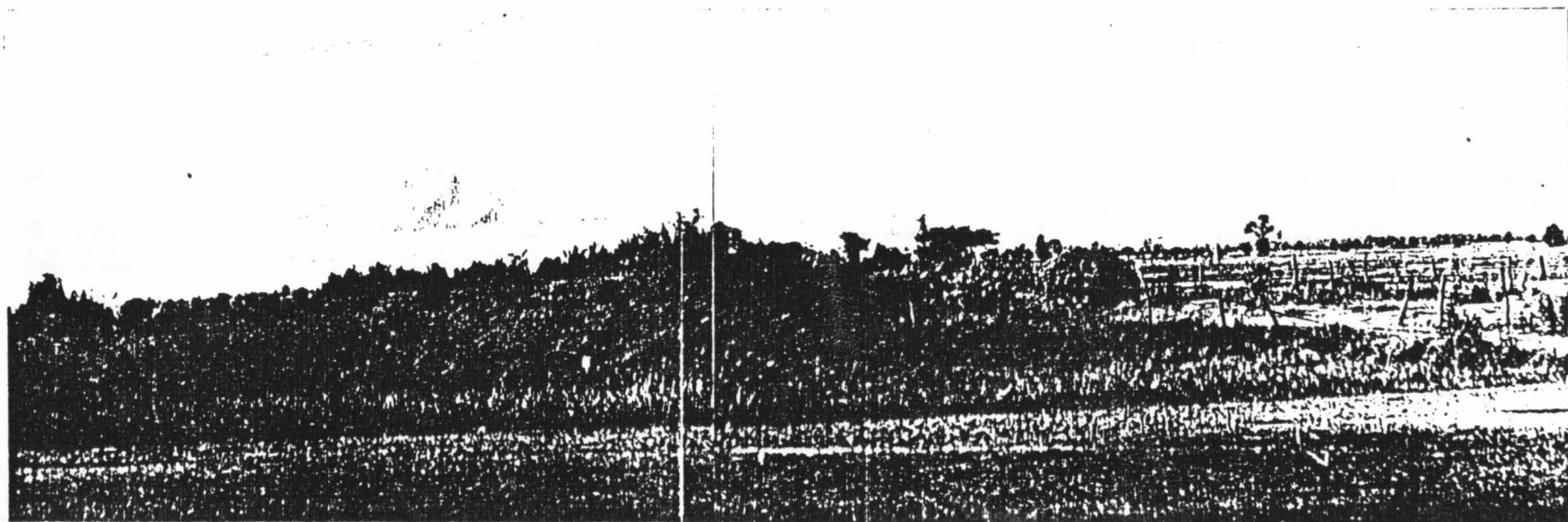
รูปที่ 6.8 ภาพถ่ายของแม่น้ำลำาน ที่ไหลผ่านกลางที่ดินแปลง B ซึ่งจะใช้เป็นกระบายน้ำเสียที่ได้กำจัดแล้ว

ที่ดินแปลง C ที่ดินแปลงนี้อยู่ติดถนนสุขุมปุเปอร้อไอเวย์เชียงใหม่-

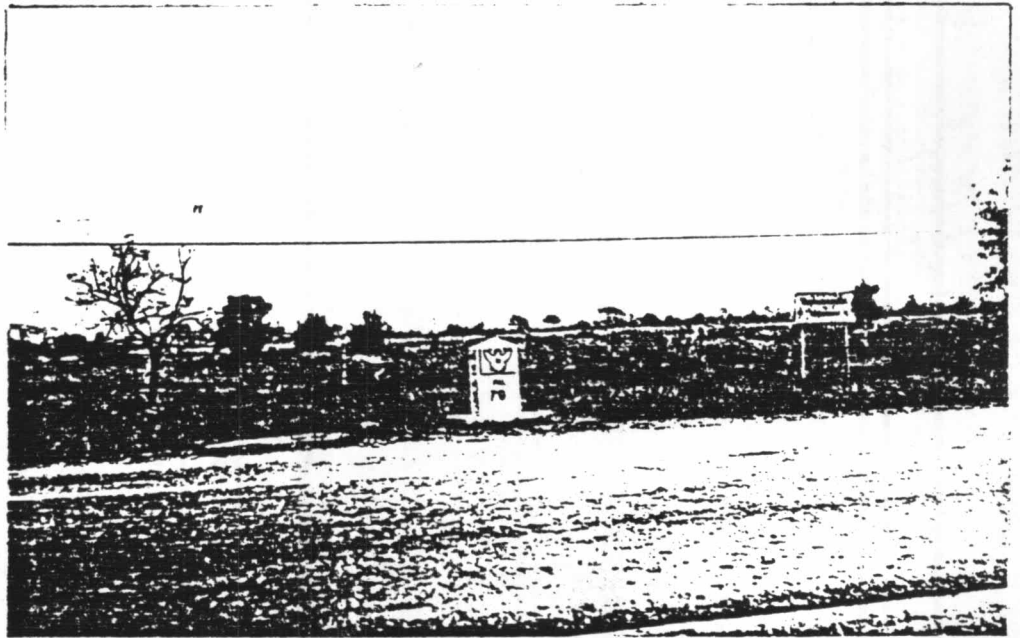
ลำปาง ตรงบริเวณหลัก กม.ที่ 67-68 โดยอยู่ติดกับที่ดินของโรงงานใบยาเอเซียอาคเนย์ ซึ่งตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บ้านไร่ 3 และบ้านข้างหม้อ ตำบลเวียงยอง อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นบริเวณที่ไม่ได้ทำประโยชน์มีสภาพที่ดินค่อนข้างต่ำและลาดเอียงจากถนนสุขุมปุเปอร้อไอเวย์ลงสู่แม่น้ำกวง โดยมีระดับเฉลี่ยด้านหน้าของที่ดินที่ติดถนนสุขุมปุเปอร้อไอเวย์ประมาณ 1.40 เมตร ทางด้านทิศเหนือของที่ดินอยู่ติดกับแม่น้ำยัก ด้านทิศตะวันตกอยู่ติดกับทางรถไฟสายเหนือและแม่น้ำกวง ส่วนทิศใต้เป็นบริเวณนาข้าว ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินของสถานีวิทยุ ปยล. จังหวัดลำพูน ตรงหลัก กม.ที่ 67 ในด้านการระบายน้ำเสียที่ได้กำจัดแล้วจะระบายลงสู่แม่น้ำยักและแม่น้ำกวง ด้านหน้าของที่ดินมีสายไฟฟ้าแรงสูงผ่านตลอดแนวตามถนนสุขุมปุเปอร้อไอเวย์ โดยที่ดินนี้อยู่ห่างจากสถานีจ่ายไฟฟ้าลำพูน 2 ประมาณ 8.5 กิโลเมตรในด้านน้ำใช้เพื่อการอุตสาหกรรมและการบริโภคจะได้อำนาจน้ำใต้ดินโดยการขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลและน้ำผิวดินจากแม่น้ำกวง สำหรับที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ถือครองของประชาชนราคาของที่ดินซึ่งประเมินไว้เมื่อธันวาคม 2524 ราคาไร่ละ 30,000 บาท เป็นที่ดินซึ่งไม่ได้อยู่ในย่านชุมชนที่มีความหนาแน่นและบริเวณที่ดินนี้อยู่ในย่านที่มีโรงงานอุตสาหกรรมหลายโรง ดังนั้นจึงเป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมที่จะเลือกเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมได้

ที่ดินแปลง D ที่ดินแปลงนี้อยู่ติดถนนสุขุมปุเปอร้อไอเวย์เชียงใหม่-

ลำปางตรงบริเวณหลัก กม.ที่ 69-70 ซึ่งตั้งอยู่ในเขตบ้านบุเฝย โดยคาบเกี่ยวระหว่างสองตำบลคือ ตำบลมะเขือแจ้และตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นบริเวณที่ทำนาข้าวไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่ ทางด้านทิศตะวันตกคือด้านหน้าของที่ดินอยู่ติดถนนสุขุมปุเปอร้อไอเวย์ เชียงใหม่-ลำปาง ยาวประมาณ 1 กิโลเมตร ทิศตะวันออกเป็นบริเวณที่นา มีความลาดสูงขึ้นไปหาภูเขาทางด้านหลังของที่ดิน ระดับของที่ดินโดยทั่วไปเฉลี่ยมีค่าต่ำกว่าถนนสุขุมปุเปอร้อไอเวย์เชียงใหม่-ลำปางประมาณ 1.10 เมตร ในการระบายน้ำเสียที่ได้กำจัดแล้วสามารถระบายน้ำลงสู่แม่น้ำกวงได้ โดยการฝังท่อระบายน้ำขนานไปตามถนนสุขุมปุเปอร้อไอเวย์เป็นระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร ด้านหน้าของที่ดินมีสายไฟฟ้าแรงสูงผ่านตลอดแนวของถนนสุขุมปุเปอร้อไอเวย์ โดยที่ดินนี้อยู่ห่างจากสถานีจ่ายไฟฟ้าลำพูน 2 ประมาณ 6.8 กิโลเมตร ในด้านน้ำใช้เพื่อการอุตสาหกรรมและการบริโภคจะได้อำนาจน้ำใต้ดิน โดยการขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลและน้ำผิวดินจากแม่น้ำกวง ซึ่งต้องต่อท่อสูบน้ำมาจากแม่น้ำกวง เป็นระยะทาง



รูปที่ 6.9 ภาพถ่ายโดยทั่วไปของที่ดินแปลง C ซึ่งอยู่ติดถนนจุฬารัตนไฮเวย์เชียงใหม่-ลำพูน ตรงบริเวณหลักกิโลเมตรที่ 67-68 ภาพถ่ายพื้นที่เป็นบริเวณที่ไม่ได้ทำประโยชน์ มีสภาพที่ดินค่อนข้างต่ำ และลาดเอียงจากถนนจุฬารัตนไฮเวย์ลงสู่แม่น้ำกวัง โดยมีระดับเฉลี่ย ด้านหน้าที่ดินต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1.40 ม. เป็นที่ดินซึ่งไม่อยู่ในย่านชุมชน



รูปที่ 6.10 ที่ดินแปลง D อยู่ติดถนนจุฬารัตนไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ตรงบริเวณหลักกิโลเมตรที่ 69-70



รูปที่ 6.11 ลภาพโดยทั่วไปเป็นบริเวณที่ทวนขว้าง ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่ โดยมีระดับเฉลี่ยของที่ดินต่ำกว่าถนนจุฬารัตนไฮเวย์ประมาณ 1.10 เมตร และเป็นที่ดินที่ไม่อยู่ในย่านชุมชน



รูปที่ 6.12 สภาพโดยทั่วไปของที่ดินแปลง D

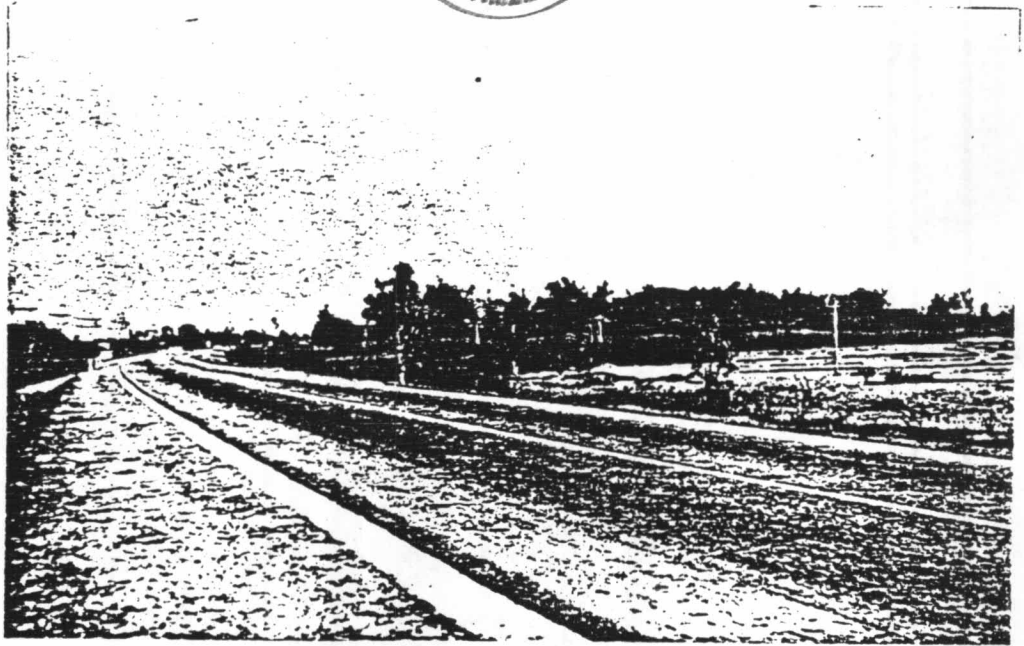


รูปที่ 6.13 สภาพของถนนทางเข้าด้านข้างของที่ดินแปลง D ซึ่งจะมีสายไฟฟ้าผ่านตลอดแนวของถนน

ประมาณ 1 กิโลเมตร สำหรับที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ถือครองของประชาชน ราคาของที่ดินซึ่งประเมินไว้เมื่อธันวาคม 2524 ราคาไร่ละ 12,000-20,000 บาท เป็นที่ดินซึ่งไม่ได้อยู่ในย่านชุมชนที่มีความหนาแน่น ดังนั้นจึงเป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมที่จะเลือกเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมได้

ที่ดินแปลง E ที่ดินแปลงนี้อยู่ติดถนนสุขุเปอริโอเวียเชียงใหม่-ลำปาง ตรงบริเวณหลัก กม.ที่ 71 โดยอยู่ติดกับสะพานข้ามแม่น้ำกวัง ซึ่งตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บริเวณบ้านร่องกอม่วง ตำบลมะเขือแจ้ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นทุ่งนาและเป็นที่รกร้างมากตรงบริเวณริมฝั่งแม่น้ำกวังไม่ได้ทำประโยชน์อะไรและไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่นี้ ระดับของที่ดินโดยทั่วไปเฉลี่ยมีค่าต่ำกว่าถนนสุขุเปอริโอเวียเชียงใหม่-ลำปางมากประมาณ 2.00-3.00 เมตร ทั้งนี้เนื่องจากอยู่ติดกับสะพานข้ามแม่น้ำกวัง และอยู่ติดแม่น้ำกวังด้วย ดังนั้นในการพัฒนาพื้นที่ภายในจึงต้องใช้งบประมาณการพัฒนามาก โดยจะต้องสร้างเขื่อนกันน้ำท่วม ตลอดแนวฝั่งแม่น้ำกวังยาวประมาณ 2 กิโลเมตร และบริเวณด้านหน้าของที่ดินซึ่งอยู่ติดกับถนนสุขุเปอริโอเวียเป็นระยะทางประมาณ 300 เมตร ก็อยู่ระหว่างสะพานข้ามแม่น้ำ 2 สะพาน ในการออกแบบเพื่อการคมนาคมขนส่งระหว่างภายในกับภายนอกจึงไม่ดี และไม่มีความสะดวกต่อตัวเพียงพอ จึงไม่เหมาะที่จะเลือกเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้นที่ดินแปลงนี้ผู้ศึกษาจึงได้ตัดออกและไม่นำไปประเมินผลในขั้นสุดท้าย

ที่ดินแปลง F ที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตบ้านไร่ ตำบลบ้านธิ อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูนอยู่ติดถนนของกรมทางหลวงสายเหมืองกวัก-ป่าเล้า โดยแยกจากถนนสุขุเปอริโอเวียเชียงใหม่-ลำปาง ตรงบริเวณหลัก กม.ที่ 74 เข้าไปประมาณ 1.1 กิโลเมตร ถนนทางเข้าที่ดินเป็นถนนลูกรังกว้างประมาณ 4.00 เมตร โดยแบ่งเป็นสองช่วง คือ ช่วงแรกจากถนนสุขุเปอริโอเวียไปถึงสะพานข้ามแม่น้ำกวังระยะทางประมาณ 500 เมตร (ขณะนี้กำลังก่อสร้างสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กอยู่) ถนนทางเข้าช่วงที่สองจากสะพานข้ามแม่น้ำกวังถึงบ้านเหมืองกวัก-ป่าเล้า เป็นถนนลูกรังซึ่งกรมทางหลวงปรับระดับและขยายผิวจราจรใหม่มีความกว้างประมาณ 7.00 เมตร และมีระดับเฉลี่ยใกล้เคียงกับถนนสุขุเปอริโอเวียเชียงใหม่-ลำปาง ลักษณะที่ดินทิศเหนือเป็นบริเวณที่นาซึ่งเข้าเขตบ้านทุ่งคำ ทิศตะวันตกติดถนนลูกรังปนทราย (ทางเกวียน) ลักษณะทรุดโทรมจนไม่อาจใช้เป็นทางสัญจรของรถยนต์ได้ โดยมีความกว้างประมาณ 300 เมตร และมีที่ดินส่วนหนึ่งอยู่ติดแม่น้ำกวังเพื่อสะดวกในการ



รูปที่ 6.14 ที่ดินแปลง E ซึ่งอยู่ติดถนนสุขุมวิทไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ตรงบริเวณหลักกิโลเมตรที่ 71 โดยอยู่ติดกับสะพานข้ามแม่น้ำกวัง



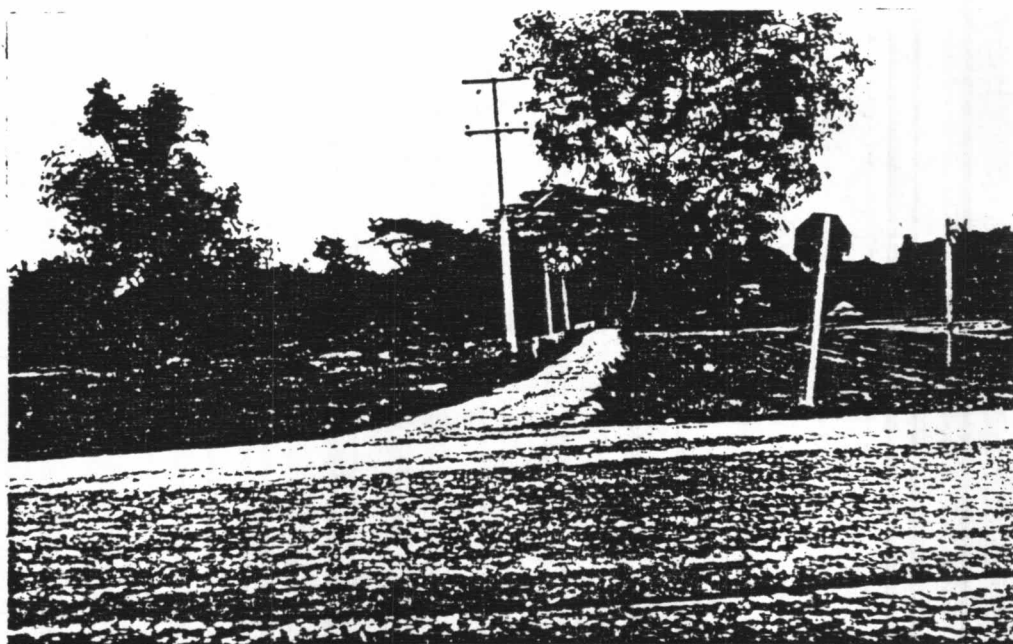
รูปที่ 6.15 สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นทุ่งนาและเป็นที่รกร้างมาก ไม่ได้ทำประโยชน์อะไร และระดับของที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนมาก ประมาณ 2.00-3.00 เมตร ซึ่งจะต้องใช้งบประมาณในการพัฒนาสูงมาก



รูปที่ 6.16 สภาพโดยทั่วไปของที่ดินแปลง E



รูปที่ 6.17 สภาพโดยทั่วไปของที่ดินแปลง E



รูปที่ 6.18 ถนนทางเข้าที่ดินแปลง F ยี่วงแรกจากถนนอุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ไปถึงสะพานข้ามแม่น้ำกวัง ระยะทางประมาณ 500 เมตร เป็นถนนลูกรังกว้างประมาณ 4.00 เมตร และจะมีสายไฟฟ้าผ่านตลอดแนวถนนไปจนถึงแม่น้ำกวัง



รูปที่ 6.19 ถนนทางเข้าที่ดินยี่วงที่สองจากสะพานข้ามแม่น้ำกวังไปอีกประมาณ 600 เมตร ถึงที่ดินแปลง F เป็นถนนลูกรังกว้างประมาณ 7.00 เมตร



รูปที่ 6.20 ภาพถ่ายพื้นที่โดยทั่วไปของที่ดินแปลง F เป็นทุ่งนาและมีความลาดเชิงลง
สู่แม่น้ำกวัง ระดับเฉลี่ยของที่ดินบริเวณตอนกลางต่ำกว่าถนนอุปเปอร์ไฮเวย์
เชียงใหม่-ลำปาง ประมาณ 1.40 เมตร และบริเวณที่นาทางด้านทิศ
ตะวันออกของที่ดินมีระดับเฉลี่ยประมาณ 0.60 เมตร

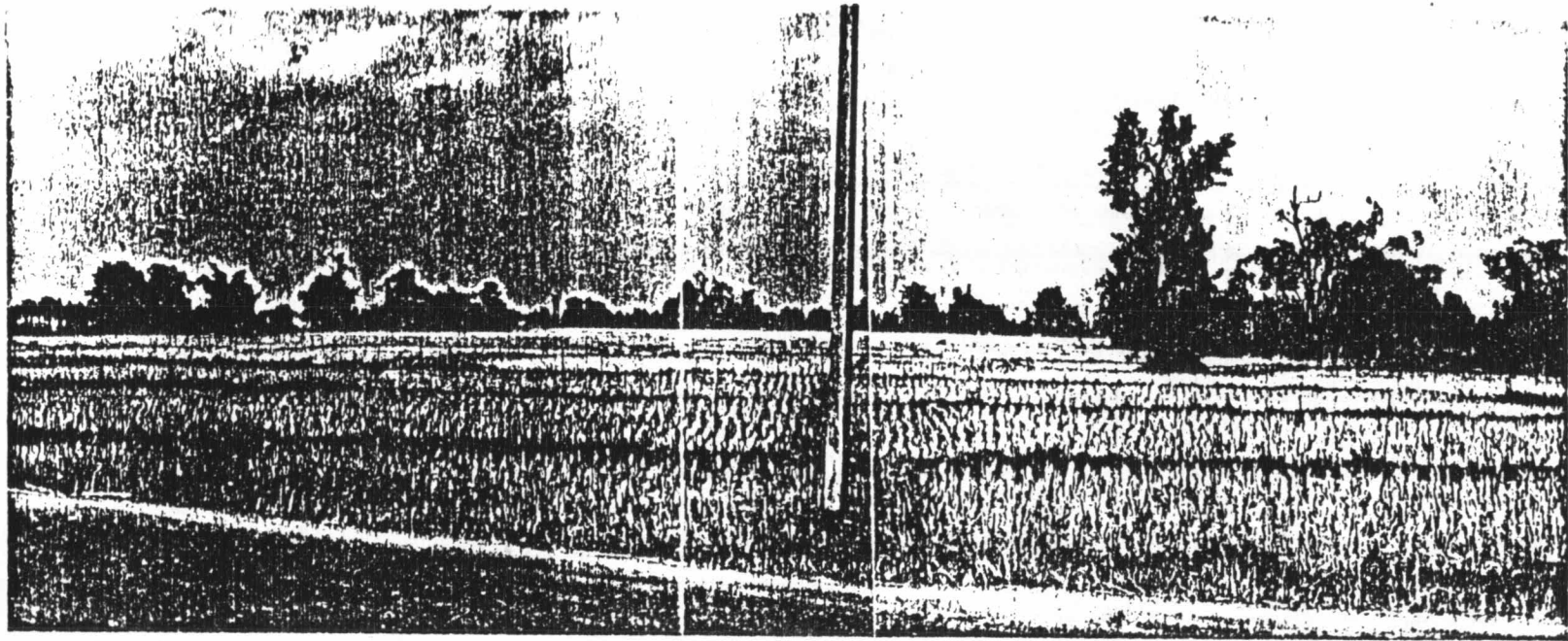


รูปที่ 6.21 ภาพถ่ายพื้นที่โดยทั่วไปของที่ดินแปลง F

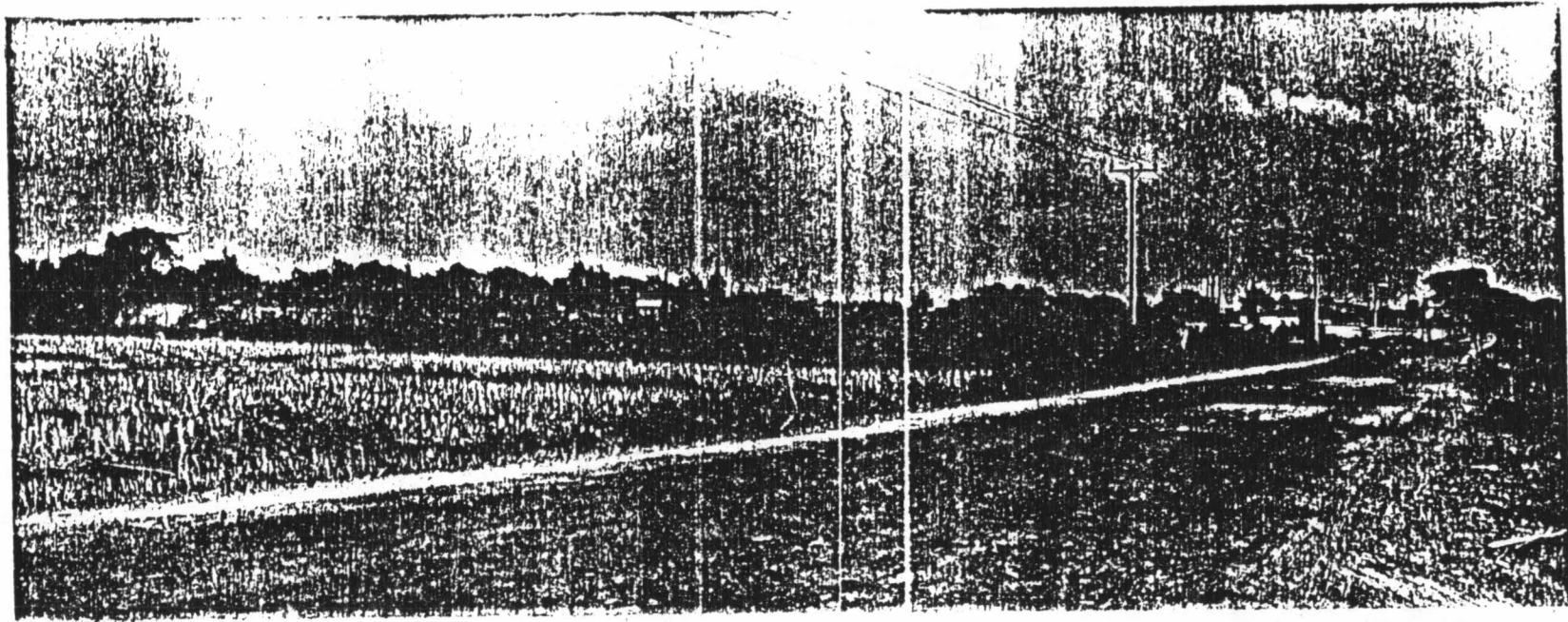
ระบายน้ำเสียที่กำจัดแล้วและสามารถสูบน้ำจากแม่น้ำกววงมาใช้เพื่อการอุตสาหกรรม ทิศใต้ติดถนนของกรมทางหลวงสายเหมืองงวัก-ป่าเล้า ส่วนทิศตะวันออกเป็นบริเวณที่นา ลักษณะของพื้นที่จะมีความลาดเอียงลงสู่แม่น้ำกววง ระดับเฉลี่ยของที่ดินบริเวณตอนกลางมีค่าต่ำกว่าถนนอุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ประมาณ 1.40 เมตรและบริเวณที่นาทางด้านทิศตะวันออกของที่ดินมีระดับเฉลี่ยประมาณ 0.60 เมตร การใช้ไฟฟ้าเพื่อการอุตสาหกรรมสามารถปักเสาและพาดสายไฟฟ้าต่อมาจากสายไฟฟ้าแรงสูงตามแนวถนนอุปเปอร์ไฮเวย์ที่มีอยู่แล้วเข้ามายังที่ดินได้ และบริเวณที่ดินนี้อยู่ห่างจากสถานีจ่ายไฟฟ้าสาทูน 2 ประมาณ 3.9 กิโลเมตร สำหรับที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ถือครองของประชาชน ราคาที่ดินซึ่งประเมินไว้เมื่อธันวาคม 2524 ราคาไร่ละ 6,000 บาท เป็นที่ดินซึ่งไม่ได้อยู่ในย่านชุมชนที่มีความหนาแน่น ดังนั้นจึงเป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมที่จะเลือกเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมได้

ที่ดินแปลง G ที่ดินแปลงนี้อยู่ติดถนนของกรมทางหลวง

สายเชียงใหม่-สันกำแพง โดยอยู่ห่างจากตัวเมืองเชียงใหม่ประมาณ 7.5 กิโลเมตรและอยู่ห่างจากถนนอุปเปอร์ไฮเวย์เชียงใหม่-ลำปาง ประมาณ 5 กิโลเมตร พื้นที่บริเวณนี้อยู่ในเขตบ้านปางเคาะน้อย ตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นบริเวณที่ทำนาข้าว ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่และในบางแห่งก็มีป่าละเมาะบ้างเป็นหย่อม ๆ ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณริมลำห้วย ระดับของที่ดินโดยทั่วไปเฉลี่ยมีค่าต่ำกว่าทางหลวงสายเชียงใหม่-สันกำแพงประมาณ 1.00 เมตร ในการระบายน้ำเสียที่ได้กำจัดแล้วจะระบายลงสู่ลำห้วยธรรมชาติซึ่งเป็นลำเหมืองไหลลงสู่แม่น้ำกววง ด้านหน้าของที่ดินมีสายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคผ่านตลอดแนวถนนสายเชียงใหม่-สันกำแพง โดยที่ดินนี้อยู่ห่างจากสถานีจ่ายไฟฟ้าป่าตันประมาณ 9 กิโลเมตรในด้านน้ำใช้เพื่อการอุตสาหกรรมและการบริโภคจะได้มาจากแหล่งน้ำใต้ดิน โดยการขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลและน้ำผิวดินได้จากแม่น้ำปิง ซึ่งต้องต่อท่อสูบน้ำมาจากแม่น้ำปิงเป็นระยะทางประมาณ 6 กิโลเมตร สำหรับที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ถือครองของประชาชน ราคาที่ดินซึ่งประเมินไว้เมื่อธันวาคม 2524 ราคาไร่ละ 60,000 บาท เป็นที่ดินซึ่งไม่ได้อยู่ในย่านชุมชนที่มีความหนาแน่น ดังนั้นจึงเป็นบริเวณที่มีความเหมาะสมที่จะเลือกเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมได้



รูปที่ 6.22 ที่ดินแปลง G ซึ่งอยู่ติดถนนสายเชียงใหม่-สันกำแพง สภาพพื้นที่โดยทั่วไปเป็นบริเวณที่ทำนาข้าว ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่ และในบางแห่งก็มีป่าละเมาะบ้างเป็นหย่อม ๆ ส่วนใหญ่จะมีอยู่บริเวณริมห้วย ระดับของที่ดินโดยทั่วไปมีค่าต่ำกว่าถนนสายเชียงใหม่-สันกำแพง ประมาณ 1.00 เมตร



รูปที่ 6.23 สภาพของถนนสาย เชียงใหม่-สันกำแพง ด้านหน้าของที่ดินแปลง G จะมีสายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
ผ่านตลอดแนวถนน

ตารางที่ 6.2 แสดงรายละเอียดจากการสำรวจลักษณะทางด้านสภาพตามสภาพที่เป็นจริงของที่ดินแต่ละแปลงที่จะพิจารณาเลือกเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ

ลำดับ	องค์ประกอบเพื่อพิจารณาที่นำมาใช้ในการสำรวจ	ที่ดินแปลง A	ที่ดินแปลง B	ที่ดินแปลง C	ที่ดินแปลง D	ที่ดินแปลง E	ที่ดินแปลง F	ที่ดินแปลง G
1.1	1. โครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค							
1.2	สถานที่ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุน	อยู่	อยู่	อยู่	อยู่	อยู่	อยู่	อยู่
1.3	ระยะห่างจากแหล่งชุมชนใหญ่ (เมืองใหญ่)	32 กม.	29.6 กม.	26 กม.	24.5 กม.	23.5 กม.	21.6 กม.	7.5 กม.
1.4	ระยะห่างจากตัวจังหวัด (ลำพูน)	2 กม.	3.5 กม.	8 กม.	9.8 กม.	11 กม.	15 กม.	35 กม.
1.5	ระยะห่างจากท่าอากาศยานนานาชาติ	33.5 กม.	31 กม.	27 กม.	25.5 กม.	24.5 กม.	22.6 กม.	14 กม.
1.6	ระยะห่างจากสถานีรถไฟขนส่งสินค้า	3 กม.	อยู่ติดสถานีรถไฟขนส่งสินค้า	3 กม.	4.7 กม.	6.5 กม.	11.2 กม.	6 กม.
1.7	ระยะห่างจากถนนลาดยาง	อยู่ห่างถนนลำพูน - ดอยเต่า 400 ม.	อยู่ติดถนนลำพูน - ป่าเต่า	อยู่ติดถนนเมืองใหม่ - ลำปาง	อยู่ติดถนนเมืองใหม่ - ลำปาง	อยู่ติดถนนเมืองใหม่ - ลำปาง	ห่างถนนเมืองใหม่ - ลำปาง 1.1 กม.	ติดถนนเมืองใหม่ - บ้านหนอง
1.8	ระยะห่างจากสถานีจ่ายไฟฟ้า	14 กม.	12 กม.	8.5 กม.	6.8 กม.	5.5 กม.	3.9 กม.	9 กม.
1.9	ความลึกและปริมาณของน้ำบาดาล	250 ม. 50 ม./ชม./บ่อ	250 ม. 50 ม./ชม./บ่อ	250 ม. 50 ม./ชม./บ่อ	250 ม. 50 ม./ชม./บ่อ	250 ม. 50 ม./ชม./บ่อ	250 ม. 50 ม./ชม./บ่อ	250 ม. 50 ม./ชม./บ่อ
1.10	แหล่งน้ำผิวดินที่จะทำน้ำ	อยู่ห่างแม่น้ำกว๊าง 150 ม.	อยู่ห่างแม่น้ำกว๊าง 3.3 กม.	อยู่ติดแม่น้ำกว๊าง	อยู่ห่างแม่น้ำกว๊าง 1 กม.	อยู่ติดแม่น้ำกว๊าง	อยู่ติดแม่น้ำกว๊าง	อยู่ห่างแม่น้ำกว๊าง 6 กม.
2.1	2. อยู่ติดทางหลวงแผ่นดิน							
2.2	การได้พื้นที่ดินในแปลง	เป็นที่นา	เป็นที่นา	ที่ไม่ได้ทำประโยชน์	เป็นที่นา	เป็นที่ร้าง	ที่ไม่ได้ทำประโยชน์	เป็นที่นา
2.3	ระยะห่างจากจุดที่จะปล่อยน้ำเสีย	อยู่ห่างแม่น้ำลำปาว 300 ม.	อยู่ติดแม่น้ำลำปาว	อยู่ติดแม่น้ำกว๊าง	อยู่ห่างแม่น้ำกว๊าง 1 กม.	อยู่ติดแม่น้ำกว๊าง	อยู่ติดแม่น้ำกว๊าง	อยู่ติดลำน้ำห้วยจระเข้มาก
2.4	ทิศทางลมประจำ	ลมจากทิศเหนือพัดมาผ่านทุ่งนา	ลมจากทิศเหนือพัดมาผ่านทุ่งนา	ลมจากทิศเหนือพัดมาผ่านทุ่งนา	ลมจากทิศเหนือพัดมาผ่านทุ่งนา	ลมจากทิศเหนือพัดมาผ่านทุ่งนา	ลมจากทิศเหนือพัดมาผ่านทุ่งนา	ลมจากทิศเหนือพัดมาผ่านทุ่งนา
3.1	3. องค์ประกอบการพัฒนา							
3.2	ระดับที่ดินและการปรับหน้าดิน	ต้องปรับระดับพื้นที่	ต้องปรับระดับพื้นที่	ส่วนใหญ่ของพื้นที่ต้องมีการปรับหน้าดินและถมพื้นที่	ต้องปรับระดับพื้นที่	ส่วนใหญ่ของพื้นที่ต้องมีการปรับหน้าดินและถมพื้นที่	ต้องปรับระดับพื้นที่	ต้องปรับระดับพื้นที่
3.3	แนวโน้มในการพัฒนาอุตสาหกรรมในบริเวณ	ไม่มีแนวโน้ม	มีแนวโน้มสูง	มีแนวโน้มสูง	มีแนวโน้มสูง	มีแนวโน้มสูง	มีแนวโน้มปานกลาง	มีแนวโน้มสูง
3.4	ค่าพัฒนาพื้นที่	—	5,000 - 10,000 บาท/ไร่	ไม่เกิน 5,000 บาท/ไร่	5,000 - 10,000 บาท/ไร่	—	20,000 - 25,000 บาท/ไร่	10,000 - 15,000 บาท/ไร่
3.5	ค่าพัฒนาในขั้นที่	—	100,000 - 150,000 บาท/ไร่	150,000 - 200,000 บาท/ไร่	100,000 - 150,000 บาท/ไร่	—	100,000 - 150,000 บาท/ไร่	100,000 - 150,000 บาท/ไร่
4.1	4. องค์ประกอบการจัดหาที่ดิน							
4.2	ขนาดของแปลงที่ดิน	เกิน 1,000 ไร่	เกิน 1,000 ไร่	เกิน 1,000 ไร่	เกิน 1,000 ไร่	เกิน 1,000 ไร่	เกิน 1,000 ไร่	เกิน 1,000 ไร่
4.3	ราคาเฉลี่ยของที่ดิน	10,000 - 25,000 บาท/ไร่	25,000 - 40,000 บาท/ไร่	25,000 - 40,000 บาท/ไร่	25,000 - 40,000 บาท/ไร่	25,000 - 40,000 บาท/ไร่	10,000 - 25,000 บาท/ไร่	20,000 - 30,000 บาท/ไร่
4.4	ลักษณะการถือครองที่ดิน	ที่ดินเอกชน	ที่ดินเอกชน	ที่ดินเอกชน	ที่ดินเอกชน	ที่ดินเอกชน	ที่ดินเอกชน	ที่ดินเอกชน
4.5	จำนวนผู้ถือครองในขั้นที่	—	21 - 50 ราย	21 - 50 ราย	1 - 10 ราย	—	11 - 20 ราย	11 - 20 ราย
4.6	จำนวนอาคารที่จะตั้งก่อสร้าง	—	6 - 10 หลัง	ไม่เกิน 5 หลัง	ไม่เกิน 5 หลัง	—	ไม่เกิน 5 หลัง	ไม่เกิน 5 หลัง

ที่มา: จากการสำรวจ เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2526

หมายเหตุ: ที่ดินแปลง A และแปลง E ไม่นำไปประเมินค่าและวิเคราะห์ในขั้นสุดท้าย

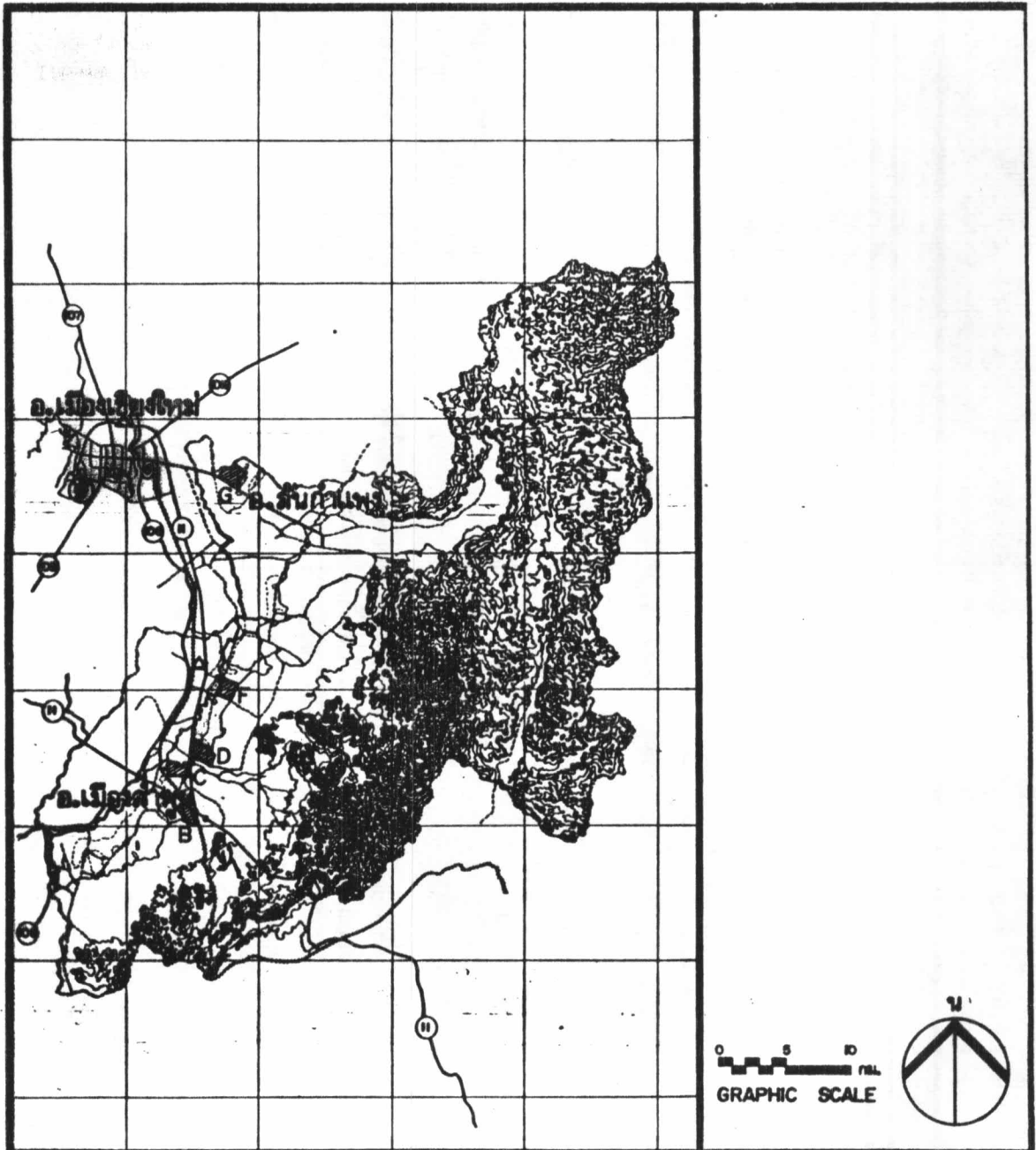
จากลักษณะทางด้านกายภาพตั้งที่ได้กล่าวมาแล้วของที่ดินทั้ง 7 แปลง ที่ผู้ศึกษาได้ไปสำรวจสภาพลักษณะของที่ตั้งและความเหมาะสมทางเทคนิคของที่ดินแต่ละแปลงที่ได้ทำการคัดเลือกเอาไว้ในขั้นต้นจากแผนที่ทหาร และเมื่อผู้ศึกษาได้ทำการพิจารณาก่อนกรองคัดเลือกที่ดินจากการไปสำรวจสภาพที่เป็นจริงแล้ว โดยวิธีการคัดออก ดังนั้นที่ดินที่มีความเหมาะสมเพื่อการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือจะเหลืออยู่เพียง 5 แปลงด้วยกัน คือ ที่ดินแปลง B ที่ดินแปลง C, ที่ดินแปลง D, ที่ดินแปลง E และที่ดินแปลง G (ดังแสดงในแผนที่ แผนที่ 6.14) ซึ่งที่ดินที่มีความเหมาะสมทั้ง 5 แปลงนี้ จะได้นำมาพิจารณาและศึกษาต่อไปในขั้นสุดท้าย คือ การศึกษาในขั้นที่ 3 เพื่อทำการประเมินค่าและวิเคราะห์หาบริเวณที่ดินที่มีความเหมาะสมที่สุดและรองลงมา

6.4.3 การศึกษาในขั้นที่ 3

6.4.3.1 การประเมินค่าและวิเคราะห์เพื่อหาที่ตั้งที่เหมาะสม นำที่ดินทั้ง 5 แปลง ที่ได้ทำการคัดเลือกไว้แล้วในขั้นต้นว่ามีความเหมาะสมที่จะเลือกเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ มาพิจารณาเปรียบเทียบความเหมาะสมทางเทคนิคของที่ดินแต่ละแปลงในด้านต่าง ๆ ดังนี้คือ

1. โครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค
2. สภาวะแวดล้อม
3. องค์กรประกอบของการพัฒนา
4. องค์กรประกอบการจัดหาที่ดิน

ในการศึกษาและพิจารณาให้คะแนนที่ดินแต่ละแปลง ซึ่งทำเป็นตารางให้คะแนนสำหรับการคัดเลือกที่ดินทั้ง 5 แปลงที่ได้ทำการคัดเลือกเอาไว้แล้ว โดยใช้หลักเกณฑ์การให้คะแนนตาม "Evaluating Points" ซึ่ง Mr. Gajewski Jerzy Marain ผู้เชี่ยวชาญจาก UNDP/UNIDO และเป็น Industrial Estate Development Advisor ให้กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้จัดทำหลักเกณฑ์การให้คะแนนเอาไว้ โดยมีองค์กรประกอบที่ใช้ในการพิจารณาให้คะแนนที่ดิน ดังมีรายละเอียดดังนี้คือ



การศึกษาเพื่อวางแผนจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ
(เชียงใหม่ , ลำพูน และ ลำปาง)



แสดงบริเวณที่ดินที่ได้รับคัดเลือก

ผู้ทำการศึกษา

นาย เกื้อกุล ทองน้อย
ภาควิชาผังเมือง (การวางแผนภาค)
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญลักษณ์

- ทางหลวง
- ++++ ทางรถไฟ
- ◎ สนามบินนานาชาติ
- △ สถานีจ่ายไฟฟ้า
- แม่น้ำ

ที่มา

พ.ศ. 2525

วันที่ 1/12/25

แผ่นที่ 6.14

1. โครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค1.1 สถานที่ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนเพื่อ
อุตสาหกรรมหรือไม่

ใช่ = 10 คะแนน

ไม่ใช่ = 0 คะแนน

1.2 ระยะห่างจากแหล่งชุมชนใหญ่ (เชียงใหม่)

ไม่เกิน 15 กม. = 10 คะแนน

15 - 17 กม. = 8 คะแนน

18 - 19 กม. = 6 คะแนน

20 - 21 กม. = 5 คะแนน

22 - 25 กม. = 4 คะแนน

26 - 29 กม. = 3 คะแนน

30 - 35 กม. = 2 คะแนน

36 - 40 กม. = 1 คะแนน

มากกว่า 40 กม. = 0 คะแนน

1.3 ระยะห่างจากตัวจังหวัด (ลำพูน)

ไม่เกิน 5 กม. = 10 คะแนน

6 - 10 กม. = 6 คะแนน

11 - 20 กม. = 2 คะแนน

มากกว่า 20 กม. = 0 คะแนน

1.4 ระยะห่างจากท่าอากาศยานนานาชาติ

ไม่เกิน 15 กม. = 10 คะแนน

16 - 20 กม. = 8 คะแนน

21 - 25 กม. = 6 คะแนน

26 - 30 กม. = 4 คะแนน

31 - 40 กม. = 2 คะแนน

มากกว่า 40 กม. = 0 คะแนน

1.5 ระยะห่างจากสถานีรถไฟขนส่งสินค้า

ไม่เกิน 3 กม.	=	10	คะแนน
4 - 10 กม.	=	7	คะแนน
11 - 15 กม.	=	5	คะแนน
16 - 20 กม.	=	3	คะแนน
21 - 30 กม.	=	1	คะแนน
มากกว่า 30 กม.	=	0	คะแนน

1.6 ระยะห่างจากถนนสายประธาน

อยู่ติดถนน	=	10	คะแนน
ไม่เกิน 1 กม.	=	5	คะแนน
1 - 3 กม.	=	2	คะแนน
มากกว่า 3 กม.	=	0	คะแนน

1.7 ระยะห่างจากสถานีจ่ายไฟฟ้า

0 - 1 กม.	=	10	คะแนน
2 - 3 กม.	=	8	คะแนน
4 - 5 กม.	=	6	คะแนน
6 - 7 กม.	=	4	คะแนน
8 - 9 กม.	=	2	คะแนน
มากกว่า 9 กม.	=	0	คะแนน

1.8 ความลึกและปริมาณของน้ำบาดาล

ความลึก ลึกไม่เกิน 100 ม.	=	6	คะแนน
100 - 200 ม.	=	4	คะแนน
200 - 300 ม.	=	2	คะแนน
มากกว่า 300 ม.	=	0	คะแนน

ปริมาณน้ำ มากกว่า 200 ม. ³ /ช.ม./บ่อ	= 4 คะแนน
150-199 ม. ³ /ช.ม./บ่อ	= 3 คะแนน
100-149 ม. ³ /ช.ม./บ่อ	= 2 คะแนน
50 - 99 ม. ³ /ช.ม./บ่อ	= 1 คะแนน
น้อยกว่า 50ม. ³ /ช.ม./บ่อ	= 0 คะแนน

1.9 แหล่งน้ำผิวดินที่จะหาได้

ระยะจากแหล่งน้ำมายังขอบเขตของนิคมอุตสาหกรรม

แหล่งน้ำตื้นนิคมอุตสาหกรรม = 10 คะแนน

ไม่เกิน 500 ม. = 8 คะแนน

500 - 1,000 ม. = 6 คะแนน

1,000 - 2,000 ม. = 4 คะแนน

2,000 - 4,000 ม. = 2 คะแนน

มากกว่า 4,000 ม. = 0 คะแนน

1.10 ระยะห่างจากชุมสายโทรศัพท์*

0 - 1 กม. = 10 คะแนน

2 - 3 กม. = 8 คะแนน

4 - 6 กม. = 6 คะแนน

7 - 10 กม. = 4 คะแนน

11 - 15 กม. = 2 คะแนน

มากกว่า 15 กม. = 0 คะแนน

*ถ้าใช้วิทยุแทนระบบโทรศัพท์ Factor นี้ก็ไม่ต้องนำ

มาใช้ในการพิจารณา

2. ข้อพิจารณาในด้านสภาวะแวดล้อม

2.1 การใช้พื้นที่ดินในปจจุบัน

ที่ดินรกร้าง = 10 คะแนน

บริเวณทุ่งหญ้า = 8 คะแนน

บริเวณที่นา = 6 คะแนน

บริเวณสวนผลไม้ = 4 คะแนน

บริเวณป่าไม้ = 2 คะแนน

2.2 ระยะห่างจากจุดที่ปล่อยน้ำเสีย

อยู่ติดแม่น้ำ = 10 คะแนน

ไม่เกิน 500 ม. = 8 คะแนน

500 ม. - 1 กม. = 6 คะแนน

1 - 2 กม. = 4 คะแนน

2 - 3 กม. = 2 คะแนน

มากกว่า 3 กม. = 0 คะแนน

2.3 ทิศทางลมประจำ

ลมจากทิศมาไม่พัดผ่านย่านพักอาศัย = 10 คะแนน

ลมจากทิศมา พัดผ่านย่านพักอาศัย = 0 คะแนน

3. องค์ประกอบของการพัฒนา

3.1 ระดับที่ดินและการป้องกันน้ำท่วม

ไม่ต้องมีการป้องกันน้ำท่วมและไม่ต้องปรับระดับ

พื้นที่ = 10 คะแนน

ไม่ต้องมีการป้องกันน้ำท่วมแต่ต้องถมปรับระดับ

พื้นที่ = 5 คะแนน

ต้องมีการป้องกันน้ำท่วมและถมปรับระดับพื้นที่

= 0 คะแนน

- 3.2 แนวโน้มในการพัฒนาอุตสาหกรรมในบริเวณนั้น
 บริเวณที่มีแนวโน้มในการพัฒนาสูง = 10 คะแนน
 บริเวณที่มีแนวโน้มในการพัฒนาปานกลาง
 = 5 คะแนน

บริเวณที่ไม่มีแนวโน้มในการพัฒนา = 0 คะแนน

3.3 ค่าพัฒนามากพื้นที่

- ไม่เกิน 5,000 บาท/ไร่ = 10 คะแนน
 5,000 - 10,000 บาท/ไร่ = 8 คะแนน
 10,000 - 15,000 บาท/ไร่ = 6 คะแนน
 15,000 - 20,000 บาท/ไร่ = 4 คะแนน
 20,000 - 25,000 บาท/ไร่ = 2 คะแนน
 มากกว่า 25,000 บาท/ไร่ = 0 คะแนน

3.4 ค่าพัฒนาในพื้นที่

- ไม่เกิน 50,000 บาท/ไร่ = 10 คะแนน
 50,000 - 100,000 บาท/ไร่ = 8 คะแนน
 100,000 - 150,000 บาท/ไร่ = 6 คะแนน
 150,000 - 200,000 บาท/ไร่ = 4 คะแนน
 200,000 - 250,000 บาท/ไร่ = 2 คะแนน
 มากกว่า 250,000 บาท/ไร่ = 0 คะแนน

4. องค์ประกอบการจัดหาที่ดิน

4.1 ขนาดของแปลงที่ดิน

- มากกว่า 1,000 ไร่ = 10 คะแนน
 800 - 1,000 ไร่ = 8 คะแนน
 500 - 800 ไร่ = 6 คะแนน
 300 - 500 ไร่ = 2 คะแนน
 ต่ำกว่า 300 ไร่ = 0 คะแนน

4.2 ราคาเฉลี่ยของที่ดิน

ไม่เกิน 10,000 บาท/ไร่ = 10 คะแนน

10,000-25,000 บาท/ไร่ = 7 คะแนน

25,000-40,000 บาท/ไร่ = 5 คะแนน

40,000-60,000 บาท/ไร่ = 3 คะแนน

60,000-80,000 บาท/ไร่ = 2 คะแนน

80,000-100,000 บาท/ไร่ = 1 คะแนน

มากกว่า 100,000 บาท/ไร่ = 0 คะแนน

4.3 ลักษณะการถือครองที่ดิน

ที่ดินของรัฐบาล = 10 คะแนน

ที่ดินเอกชน = 0 คะแนน

4.4 จำนวนผู้ถือครองที่ดินในพื้นที่

1 - 10 ราย = 10 คะแนน

11 - 20 ราย = 6 คะแนน

21 - 50 ราย = 3 คะแนน

มากกว่า 50 ราย = 0 คะแนน

4.5 จำนวนอาคารที่จะต้องรื้อถอน

ไม่เกิน 5 หลัง = 10 คะแนน

6 - 10 หลัง = 7 คะแนน

11 - 15 หลัง = 3 คะแนน

มากกว่า 15 หลัง = 0 คะแนน

6.4.3.2 ผลของการประเมินค่า

จากการประเมินค่าและวิเคราะห์เพื่อหาที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมที่เหมาะสม โดยการนำองค์ประกอบทางด้านเทคนิค คือ โครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค ข้อพิจารณาด้านสภาพแวดล้อมและองค์ประกอบการพัฒนา มาพิจารณาเปรียบเทียบความเหมาะสมทางเทคนิคของที่ดินแต่ละแปลง ในขั้นตอนของการคัดเลือกที่ดิน ส่วนองค์ประกอบการจัดที่ดินจะไม่นำมาประกอบการพิจารณาในขั้นตอนนี้ เพราะไม่ใช่องค์ประกอบความเหมาะสมทางเทคนิค ต่อเมื่อได้ที่ดินที่มีความเหมาะสมทางด้านเทคนิคและมีคะแนนเท่ากัน จึงจะนำองค์ประกอบการจัดหาที่ดินมาประกอบการพิจารณา ในขั้นตอนของการจัดซื้อที่ดินเพื่อหาที่ดินที่มีความเหมาะสมที่สุด

ผลของการประเมินค่าดังแสดงในตารางที่ 6.3 ปรากฏว่าที่ดินแปลง C, ที่ดินแปลง D และที่ดินแปลง G เป็นที่ดินที่มีความเหมาะสมทางด้านเทคนิค โดยได้คะแนน 341 คะแนน เท่ากันทั้งสามแปลง

ดังนั้นเพื่อที่จะหาที่ดินที่มีความเหมาะสมที่สุดเพื่อเลือกเป็นที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จึงได้นำองค์ประกอบการจัดหาที่ดินมาใช้ในการพิจารณาที่ดินแปลง C, D และ G จากการพิจารณาโดยให้คะแนนในแต่ละหัวข้อ ปรากฏว่าที่ดินแปลง D ได้คะแนนมากที่สุด คือ 75 คะแนน เนื่องจากที่ดินแปลง D จำนวนผู้ถือครองที่ดินในพื้นที่มีน้อยที่สุดเพียง 1-10 ราย ส่วนที่ดินแปลง C และ G มีจำนวนผู้ถือครองที่ดิน 21-50 ราย และ 11-20 ราย ตามลำดับ โดยราคาเฉลี่ยของที่ดินแปลง D และ C ราคาอยู่ในระดับที่เท่ากันคือ ระหว่าง 25,000-40,000 บาท/ไร่ ส่วนที่ดินแปลง G ราคาเฉลี่ยของที่ดินสูงมาก คือ มีราคาสูงถึง 60,000-80,000 บาท/ไร่ ดังนั้นที่ดินแปลง C และ G จึงได้คะแนนน้อยกว่าที่ดินแปลง D โดยที่ดินแปลง C ได้คะแนน 61 คะแนน และที่ดินแปลง G ได้คะแนน 52 คะแนน

สรุป

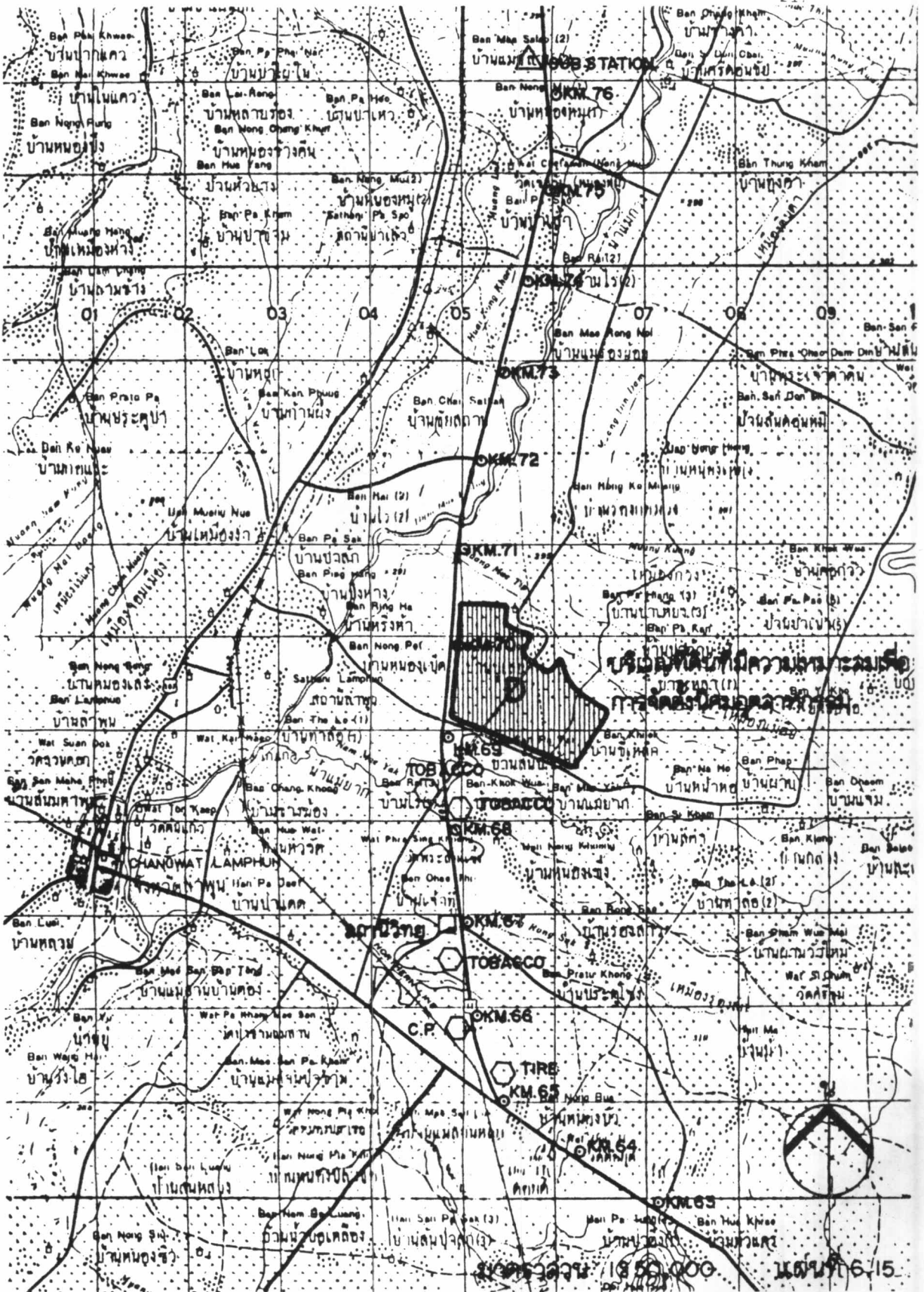
จากการประเมินค่าและวิเคราะห์เพื่อหาที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือที่เหมาะสมนั้น ปรากฏว่าที่ดินแปลง D ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในเขตบ้านป่าเลย โดยมีพื้นที่คาบเกี่ยวระหว่างตำบลมะเขือแจ้ กับตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองลำพูน จังหวัดลำพูน และอยู่ติดถนนสุขุมวิทไฮเวย์

เชียงใหม่-ลำปาง ตรงบริเวณระหว่างหลัก กม.ที่ 69-70 เป็นที่ดินที่มีความเหมาะสมเพื่อการ
จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือมากที่สุด ดังแสดงในแผนที่ แผนที่ 6.15 และในกรณีนี้ ถ้าที่ดิน
แปลง D มีปัญหา โดยไม่สามารถที่จะดำเนินการจัดซื้อได้ ก็ควรที่จะมาพิจารณาดำเนินการจัด
ซื้อที่ดินแปลง C ซึ่งเป็นที่ดินที่มีความเหมาะสมรองลงมาและราคาเฉลี่ยของที่ดินก็อยู่ในระดับที่
เท่ากันกับที่ดินแปลง D เพียงแต่มีจำนวนผู้ถือครองที่ดินมากกว่าที่ดินแปลง D เท่านั้นเอง

ตารางที่ 6.3 แสดงการให้คะแนนเพื่อคัดเลือกที่ดินที่มีความเหมาะสมต่อการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ

ลำดับ	ที่ดินที่จะคัดเลือก องค์ประกอบเพื่อพิจารณา	น้ำหนักคะแนน องค์ประกอบ(1)	คะแนน องค์ประกอบ	ที่ดินแปลง B		ที่ดินแปลง C		ที่ดินแปลง D		ที่ดินแปลง F		ที่ดินแปลง G	
				คะแนนที่ได้(2.)	I. X 2.	คะแนนที่ได้(2.)	I. X 2.	คะแนนที่ได้(2.)	I. X 2.	คะแนนที่ได้(2.)	I. X 2.	คะแนนที่ได้(2.)	I. X 2.
1. โครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค													
1.1	สถานที่ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุน หรือไม่	1	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
1.2	ระยะห่างจากแหล่งชุมชนใหญ่ (เชียงใหม่)	4	10	3	12	3	12	4	16	5	20	10	40
1.3	ระยะห่างจากตัวจังหวัด (ลำพูน)	3	10	10	30	6	18	6	18	2	6	0	0
1.4	ระยะห่างจากท่าอากาศยานนานาชาติ	3	10	2	6	4	12	6	18	6	18	10	30
1.5	ระยะห่างจากสถานีรถไฟขนส่งสินค้า	3	10	10	30	10	30	7	21	5	15	7	21
1.6	ระยะห่างจากถนนสายประธาน	5	10	10	50	10	50	10	50	5	25	10	50
1.7	ระยะห่างจากสถานีจ่ายไฟฟ้า	2	10	0	0	2	4	4	8	8	16	2	4
1.8	ความลึกและปริมาณของน้ำบาดาล	5	10	1	5	3	15	3	15	3	15	3	15
1.9	แหล่งน้ำผิวดินที่จะหาได้	3	10	2	6	10	30	6	18	10	30	0	0
1.10	ระยะห่างจากชุมชนโรคภัย	2	10	8	16	4	8	4	8	2	4	4	8
รวม 1.		31			165		189		182		159		178
2. ข้อพิจารณาในด้านสิ่งแวดล้อม													
2.1	การใช้พื้นที่ดินในปัจจุบัน	4	10	6	24	8	32	6	24	8	32	6	24
2.2	ระยะห่างจากจุดที่จะปล่อยน้ำเสีย	3	10	10	30	10	30	6	18	10	30	10	30
2.3	ทิศทางลมประจำ	1	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
รวม 2.		8	64		64		72		52		72		64
3. องค์ประกอบการพัฒนา													
3.1	ระดับที่ดินและการป้องกันน้ำท่วม	5	10	5	25	0	0	5	25	5	25	5	25
3.2	แนวโน้มในการพัฒนาอุตสาหกรรมในปัจจุบัน	2	10	10	20	10	20	10	20	5	10	10	20
3.3	ค่าพัฒนาออกพื้นที่	4	10	8	32	10	40	8	32	2	8	6	24
3.4	ค่าพัฒนาในพื้นที่	5	10	6	30	4	20	6	30	6	30	6	30
รวม 3.		16			107		80		107		73		99
รวมทั้งหมด					336		341		341		304		341
4. องค์ประกอบการจัดหาที่ดิน													
4.1	ขนาดของแปลงที่ดิน	1	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
4.2	ราคาเฉลี่ยของที่ดิน	5	10	5	25	5	25	5	25	7	35	2	10
4.3	ลักษณะการถือครองที่ดิน	1	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.4	จำนวนผู้มีถือครองที่ดินในพื้นที่	2	10	3	6	3	6	10	20	10	20	6	12
4.5	จำนวนอาคารที่จะตั้งขึ้น	2	10	7	14	10	20	10	20	10	20	10	20
รวม 4.		11			55		61		75		85		52

หมายเหตุ คะแนนของข้อ 4. องค์ประกอบการจัดหาที่ดินไม่นำมาประกอบกาพิจารณาในขั้นตอนการคัดเลือกที่ดินเพราะไม่ใช่องค์ประกอบความเหมาะสมทางเทคนิค แต่จะนำมาประกอบกาพิจารณาในขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินต่อไป



TOBACCO
TIRE
C.P.

TOBACCO
TIRE
C.P.

1:50,000
15

ข้อเสนอแนะเพื่อให้การคัดเลือกนิคมอุตสาหกรรมเป็นไปตามแผน

1. เมื่อการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้จัดทำโครงการและพิจารณาเลือกที่ตั้งที่เหมาะสมของนิคมอุตสาหกรรมได้แล้ว ควรที่จะรีบดำเนินการจัดซื้อที่ดินโดยเร็ว เพื่อป้องกันไม่ให้นักเก็งกำไรไปกว้านซื้อที่ดินในบริเวณที่ได้เลือกเอาไว้แล้วนำมาเสนอขายให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในราคาที่สูงมากจนเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ และถ้าหากรัฐบาลไม่อนุมัติงบประมาณเพิ่มเติมก็ทำให้ไม่สามารถจัดซื้อที่ดินในบริเวณที่ต้องการได้ อาจจะทำให้โครงการนั้นล่าช้าออกไปอีกหรือล้มเหลวลงก็ได้
2. เนื่องจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นรัฐวิสาหกิจมีอำนาจหน้าที่ในการจัดตั้งและพัฒนานิคมอุตสาหกรรมทั่วประเทศ และการที่จะให้นิคมอุตสาหกรรมประสบความสำเร็จเป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยจำเป็นต้องมีการติดต่อเพื่อขอความร่วมมือจากหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ สำนักผังเมือง กรมโรงงานอุตสาหกรรม การไฟฟ้าฝ่ายผลิต การไฟฟ้านครหลวง การไฟฟ้าภูมิภาค การประปานครหลวง การประปาภูมิภาค องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย การสื่อสารแห่งประเทศไทย การเคหะแห่งชาติ การท่าเรือแห่งประเทศไทย บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กรมศุลกากร ธนาคารแห่งประเทศไทย ฯลฯ โดยตลอดเวลาในขณะดำเนินการโครงการนั้น ๆ เพื่อที่จะได้ร่วมมือวางแผนงานที่จะทำให้นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจะตั้งขึ้นมา นั้นประสบความสำเร็จ
3. ถ้าเป็นไปได้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ควรจะดำเนินการติดต่อขอซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งเป็นสิ่งสูงใจ เช่น ไฟฟ้า โดยติดต่อขอซื้อกระแสไฟฟ้าโดยตรงจากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเพื่อที่จะได้อัตราค่ากระแสไฟฟ้าที่ถูกลง เป็นการลดต้นทุนการผลิตของโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่มาตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม หรือถ้าในกรณีแรกนี้ไม่อาจเป็นไปได้ การนิคมอุตสาหกรรมฯ ก็ควรที่จะติดต่อขอลดค่ากระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคลงมาอีกให้ราคากระแสไฟฟ้าอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับที่ทางการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคซื้อมาจาก การไฟฟ้าฝ่ายผลิต ซึ่งสิ่งนี้จะ เป็นสิ่งสูงใจอันหนึ่งที่จะทำให้ นักอุตสาหกรรมหันมาให้ความสนใจที่จะมาตั้งโรงงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมมากขึ้น

สำหรับเกี่ยวกับเรื่องโทรศัพท์ที่จะใช้ในนิคมอุตสาหกรรม เมื่อการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย เลือกรบริเวณที่ตั้งนิคมอุตสาหกรรมได้แน่นอนแล้ว ควรที่จะรีบดำเนินการเสนอ โครงการนี้พร้อมจำนวนเลขหมายโทรศัพท์ที่ต้องการใช้ภายในนิคมอุตสาหกรรมในองค์การโทรศัพท์ แห่งประเทศไทยทราบโดยเร็ว เพื่อที่องค์การโทรศัพท์จะได้ให้ความร่วมมือโดยการขยายข่าย สายออกไป เพื่อรองรับโครงการนี้ โดยเฉพาะเป็นกรณี พิเศษได้

4. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ควรจัดหาแหล่งเงินกู้ด้วยอัตราดอกเบี้ย ที่ถูกกว่าตลาดการเงินทั่วไปให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งสิ่งนี้จะเป็นสิ่งจูงใจอีกอันหนึ่ง ที่จะทำให้ภาคอุตสาหกรรมหันมาให้ความสนใจที่จะเข้ามาดำเนินการในนิคมอุตสาหกรรมมากขึ้น

5. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ควรที่จะมีการประชาสัมพันธ์โดยการ โฆษณาเผยแพร่ทางสื่อมวลชนให้มาก ๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นและทำให้เกิดความเข้าใจวัตถุประสงค์ ของนิคมอุตสาหกรรมแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในท้องถิ่นที่นิคมอุตสาหกรรมจะไปตั้ง

6. ในการดำเนินการนิคมอุตสาหกรรม โอกาสที่จะได้กำไรมากมีอยู่น้อยมาก เพราะถือว่านิคมอุตสาหกรรมเป็นบริการที่ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อเป็นการสนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศ ดังนั้นหากจะให้การติดตั้งและพัฒนานิคมอุตสาหกรรม เป็นไปได้โดยรวดเร็วและทันต่อความต้องการของอุตสาหกรรม รัฐบาลควรจะต้องช่วยเหลือ ในด้านการเงินแก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยอาจจัดหาแหล่งเงินกู้ในอัตรา ดอกเบี้ยต่ำให้หรือควรจัดงบประมาณเป็นก้อนใหญ่ให้อย่างพอเพียง ทั้งให้กำไรที่อาจมีบ้างแก่ การนิคมอุตสาหกรรมฯ เพื่อที่จะได้นำไปพัฒนาอุตสาหกรรมโครงการอื่น ๆ ต่อไป

ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาในขั้นต่อไป

เมื่อเลือกพื้นที่ที่เหมาะสมและดำเนินการจัดซื้อที่ดินได้เรียบร้อยแล้ว ขั้นต่อไปก็เป็นการศึกษาในรายละเอียดเพื่อการวางผังภายในนิคมอุตสาหกรรม และศึกษาความเหมาะสมในการลงทุน โดยจะต้องดำเนินการศึกษาทางด้านกายภาพ เศรษฐกิจและสังคมในระดับจุลภาค (Micro) ของพื้นที่นั้น ๆ และบริเวณใกล้เคียงโดยรอบอย่างละเอียดดังนี้คือ

1. สํารวจและตรวกลอบโครงสร้างพื้นฐานในปัจจุบัน ในประเด็นที่สำคัญดังต่อไปนี้
 - 1.1 ข่ายการคมนาคมในระดับภาคและระดับประเทศ
 - 1.2 ข่ายถนนในบริเวณโดยรอบพื้นที่
 - 1.3 ระบบประปา
 - 1.4 ระบบกำจัดน้ำเสีย
 - 1.5 ระบบกำจัดขยะมูลฝอย
 - 1.6 ระบบไฟฟ้า
 - 1.7 ระบบโทรศัพท์
 - 1.8 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม
2. สํารวจและศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้คือ
 - 2.1 สํารวจและวิเคราะห์รายละเอียดข้อมูลด้านกายภาพของพื้นที่นั้น ๆ

และบริเวณใกล้เคียงโดยรอบ ดังนี้คือ

- 2.1.1 ลักษณะทางภูมิศาสตร์
- 2.1.2 ลักษณะทางธรณีวิทยา
- 2.1.3 แหล่งน้ำและอุทกวิทยา ได้แก่ การซึมของดิน แหล่งน้ำผิวดิน และใต้ดิน ปริมาณและคุณภาพของน้ำที่จะนำมาใช้เพื่อการอุตสาหกรรม
- 2.1.4 ลักษณะภูมิอากาศอันได้แก่ อุณหภูมิ ความชื้น ปริมาณความเร็วและทิศทางลม
- 2.1.5 ภัยธรรมชาติ เช่น ไฟป่า ความแห้งแล้ง แผ่นดินไหว

วาตะภัย เป็นต้น

2.1.6 สภาวะแวดล้อมธรรมชาติและนิเวศวิทยา

2.2 สํารวจและวิเคราะห์ปัญหาสภาวะแวดล้อมต่าง ๆ ภายในพื้นที่นั้น ๆ และบริเวณใกล้เคียงโดยรอบ

3. ศึกษาความเหมาะสมในการลงทุน (Financial and Social-Economic Feasibility) ของโครงการนิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือนี้ โดยหาตัวชี้ต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Benefit/Cost Ratio และ Internal Rate of Return เป็นต้น

4. สัดทำข้อเสนอนะในประเด็นที่สำคัญดังนี้คือ

4.1 กลยุทธ์ในการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือนี้ให้เป็นที่สนใจของนักลงทุน

4.2 กลยุทธ์ในการลงทุนและดำเนินงานให้เป็นไปตามแผน

4.3 ระยะเวลาและขั้นตอนที่เหมาะสมในการดำเนินงานพัฒนา

4.4 สัดระบบการสัดการดำเนินโครงการที่เหมาะสม รวมทั้งวางแผนและพัฒนาประสิทธิภาพในการขาย

5. สัดทำแผนโครงการและรายละเอียดต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อใช้ประกอบในการศึกษาความเหมาะสมของโครงการ เช่น การออกแบบวางผังขั้นต้นทางวิศวกรรม สถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตย์ รวมทั้งงบประมาณในการก่อสร้าง เพื่อเป็นแนวทางในการออกแบบก่อสร้างของโครงการ ทั้งในด้านวิศวกรรม สถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตย์อย่างสมบูรณ์แบบต่อไป