

ปัญหาการจักรวรรดินิยมคอมมิวนิสต์



นายสหัสโรจน์ โรจน์เมธา

ศูนย์วิทยพัชการ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาพณิชยศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2523

PROBLEMS IN MANAGEMENT OF BANGCHAN INDUSTRIAL ESTATE

Mr.Sahasroj Rojmeta

A Thesis Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements

for the Degree of Master of Commerce

Department of Commerce

Graduate School

Chulalongkorn University

1980

หัวข้อวิทยานิพนธ์

โดย

ภาควิชา

อาจารย์ที่ปรึกษา

อาจารย์ที่ปรึกษารวม

ปัญหาการจัดการนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น

นายสหัสโรจน์ โรจน์เมธา

พาณิชยศาสตร์

นายอุทัย จันทิมา

อาจารย์กนกนารถ วิสุทธิพันธ์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วน  
หนึ่งของการศึกษาคตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... *Prasong Yama* ..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุประกิจฐ์ บุณนาค)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... *Li Jay* ..... ประธานกรรมการ  
(ศาสตราจารย์ ดร.นราศรี ไวนิชกุล)

..... *สุธาสินี* ..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ สุธาสินี สุคนทรกุล)

..... *Uthai Jantima* ..... กรรมการ  
(นายอุทัย จันทิมา)

..... *Dhormak* ..... กรรมการ  
(อาจารย์กนกนารถ วิสุทธิพันธ์)

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาการจัดการนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น
ชื่อนิสิต	นายสหัสโรจน์ โรจน์เมธา
อาจารย์ที่ปรึกษา	นายอุทัย จันทิมา
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์กนกนารถ วิสุทธิพันธ์
ภาควิชา	พาณิชยศาสตร์
ปีการศึกษา	2522

บทคัดย่อ



การศึกษากาการจัดการนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ทำให้ทราบถึงปัญหาของการดำเนินงานที่ผ่านมา เพื่อเป็นข้อมูลที่จะใช้ในการปรับปรุงแก้ไข และเป็นตัวอย่างแก่โครงการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมอื่น ๆ การศึกษากระทำโดยการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง ของ การออกแบบสอบถามผู้ประกอบการอุตสาหกรรม และการสังเกตการณ์

จากการศึกษาได้พบปัญหาที่เกี่ยวข้องกับ

1. วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น เพื่อส่งเสริมผู้ประกอบการใหม่ที่ดินเหมาะสมสำหรับการจัดตั้งโรงงาน แต่ในขณะที่เดียวกัน ได้มองข้ามถึงการศึกษาที่จะต้องตรวจตราและดูแลแรงงาน ทั้ง ๆ ที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522
2. สิทธิประโยชน์ การกำหนดสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ เพื่อเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ประกอบการเข้ามาตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม แต่ปรากฏว่า สิทธิประโยชน์ดังกล่าว การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยไม่มีอำนาจในการอนุมัติให้โดยตรง เป็นเพียงแต่การบริการที่จะให้ได้รับสิทธิประโยชน์เท่านั้น
3. การใช้ที่ดิน ได้มีการเปลี่ยนนโยบายจากการให้เช่าที่ดินมาเป็นการขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น เพื่อนำเงินไปพัฒนานิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ในระหว่าง

การจัดตั้งขึ้นใหม่ แต่การขายที่ดินนั้นยังขาดการเตรียมการที่เหมาะสม ในการแบ่งแยก  
โฉนดที่ดิน ระยะเวลาในการชำระเงิน และอัตราส่วนลด นอกจากนี้ยังมีปัญหาเกี่ยวกับ  
ค่าบริการในการบำรุงรักษาที่ดิน ซึ่งไม่ได้กำหนดแน่ชัดว่าจะนำไปบำรุงรักษาที่ดินในค่าน  
ใดบ้าง ที่จะให้ผลตอบแทนกลับสู่โรงงานต่าง ๆ

4. การสาธารณูปโภค การบริการทางด้านสาธารณูปโภคบางอย่าง เช่น  
โทรศัพท์และไฟฟ้า ยังไม่เพียงพอ ทำให้โรงงานได้รับผลกระทบกระเทือน การดำเนินงาน  
เป็นไปอย่างไม่เต็มที่ กำลังการผลิตลดลง ซึ่งทำให้เกิดความเสียหายแก่เครื่องจักรและ  
วัสดุที่ทำการผลิต

5. สภาพแวดล้อมภายในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น การบำรุงรักษาเป็นไป  
อย่างไม่ทั่วถึงในทุกส่วนของพื้นที่ การทำงานของเจ้าหน้าที่นิคมอุตสาหกรรมบางชั้นใน  
ค่านนี้ยังไม่ดีพอ โรงงานบางแห่งไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่จะรักษาสภาพแวดล้อม และ  
การจัดประเภทของโรงงานยังไม่ดีพอ ทำให้เกิดความขัดแย้งขึ้นระหว่างโรงงาน

6. ปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ปัญหาที่สำคัญได้แก่ การที่นิคมอุตสาหกรรม  
บางชั้นและบริเวณใกล้เคียง จะกลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรมในอนาคต

ดังนั้น การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมควรได้มีการพิจารณาอย่างรอบคอบถึงทำเล  
ที่ตั้ง และขนาดของพื้นที่อย่างเหมาะสม ถูกต้องตามหลักการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม  
มิใช่เกิดจากมติของคณะรัฐมนตรี ดังเช่นนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น ถึงแม้ว่า การนิคม  
อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จะมีได้ดำเนินการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นมาแต่แรก  
แต่ก็ควรที่จะต้องพิจารณาและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นโดยด่วน โดยมุ่งถึงการพัฒนา  
นิคมอุตสาหกรรมบางชั้นให้ดีขึ้น ควบคู่กับการสร้างนิคมอุตสาหกรรมแห่งใหม่ เพราะจะเป็นการแสดง  
ถึงความสำเร็จของนิคมอุตสาหกรรม ใหญ่ประกอบอุตสาหกรรมและรัฐได้ประจักษ์ในความ  
สำคัญของนิคมอุตสาหกรรม เพื่อที่จะร่วมมือในการสร้างสรรค์นิคมอุตสาหกรรมต่อไป.



does not really have the authority to grant them directly but only acts as a servicing unit for the investors to obtain these additional special privileges.

3. Land usage. There has been a policy change from renting land to selling it to Bangchan Industrial Estate to accumulate funds for financing the development of new industrial estates. However, the land sale lacks proper preparations with regard to the division of title deeds, the period of payment and the rate of discount. There is also a problem concerning fees for the maintenance of land. It was not clearly specified which aspect of the land was to be maintained so as to yield the most beneficial return to the investors.

4. Public utilities. The improper service of some public utilities like telephone and electricity has affected factories. This has led to limited operations and a decrease in production. Consequently, machines and materials used in production have been left idle and damaged.

5. The surrounding of Bangchan Industrial Estate. The maintenance service was not able to cover the whole areas. This shows that the staff members have not been efficient. Moreover, some factories did not act according to the Environment Protection Law. The improper division of types of factories has also caused conflicts to arise among factories.

6. Other problems foreseen in the future are the deterioration of Bangchan Industrial Estate and its surrounding areas.

The study suggested that more careful considerations must be

taken when establishing industrial estates, especially with regard to the estates location and the size of the estate. This should be done in accordance with the industrial estate decree and not by the Cabinet's decision as in Bangchan Industrial Estate's case. Although the Industrial Estate Authority of Thailand was not responsible for the establishment of Bangchan Industrial Estate from the beginning, it should consider the problems encountering the estate and find immediate solutions. Moreover, the development of Bangchan Industrial Estate should go hand in hand with the establishment of new estates. The success of this will make investors and the government aware of the important role of an industrial estate and take correct actions for its growth accordingly.



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





## กิตติกรรมประกาศ

ในการศึกษาเรื่อง ปัญหาการจัดการนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น เพื่อประกอบ  
หลักสูตรปริญญาพาณิชยศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการจัดการทั่วไป ได้รับความช่วยเหลือ  
อย่างดี ในคำชี้แจงและข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์อย่างมาก จากคุณอุทัย จันทิมา  
ผู้จัดการนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น รองศาสตราจารย์สุธานันท์ สุนทระกุล และอาจารย์  
กนกนารถ วิสุทธิพันธ์

ในคานการออกแบบสอบถามนั้น ศาสตราจารย์ ดร.นราศรี ไววนิชกุล และ  
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สมภพ เจริญกุล ได้กรุณาตรวจสอบและแก้ไข นอกจากนี้ยังได้  
ได้รับความร่วมมือจากเจ้าหน้าที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่นิคมอุตสาหกรรม  
บางชั้น และผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น เป็นอย่างดี ตลอดจน  
জনকুণসুত্রিকা জানি উদ্যমান্বয়কমসেত্বকিইনকরজিতা উইইয়নখকরব্যখকপ্রকুম  
บุคคลที่ให้ความช่วยเหลือทุกท่าน

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้จะมีส่วนดีประการใด ขอยกให้พหุอาจารย์และคณาจารย์  
ทั้งหลาย ผู้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ให้กับผู้เขียน ตลอดจนเพื่อนผู้ให้กำลังใจในการศึกษา  
ทุกท่าน.

ศูนย์วิจัยทรัพยากร  
สหสิโรจน์ โรจน์เมธา  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ๖

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... ๗

กิตติกรรมประกาศ ..... ๘

รายการตารางประกอบ ..... ๙

รายการแผนภูมิประกอบ ..... ๗

บทที่



1. บทนำ ..... 1

    ความสำคัญของนิคมอุตสาหกรรม ✓ ..... 1

    วัตถุประสงค์ของการศึกษา ✓ ..... 8

    ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา ..... 8

    ขอบเขตของการศึกษา ..... 9

    วิธีการศึกษา ..... 9

    การเสนอเรื่อง ..... 10

2. ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการนิคมอุตสาหกรรม ✓ ..... 12

    ความหมายของนิคมอุตสาหกรรม ✓ ..... 12

    ประวัติความเป็นมาของนิคมอุตสาหกรรม ..... 16

    ความเป็นมาของนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย ..... 22

การจัดตั้งนิกมอศุสาหกรรมแห่งประเทศไทย .....	27
วัตถุประสงค์ของการนิกมอศุสาหกรรมแห่งประเทศไทย .....	31
ระบบการบริหารงาน .....	32
การจัดตั้งนิกมอศุสาหกรรม .....	34
การแบ่งส่วนงานและกำหนดหน้าที่หลักของส่วนงาน .....	36
การเงินของนิกมอศุสาหกรรม .....	43
การควบคุม .....	45
แผนการดำเนินงาน .....	46
3. นิกมอศุสาหกรรมบางชั้น .....	49
ลักษณะทั่วไป .....	49
วัตถุประสงค์ .....	49
สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ในนิกมอศุสาหกรรมทั่วไป .....	50
การแบ่งการใช้พื้นที่ .....	51
หลักเกณฑ์การขายและการให้เช่าที่ดิน .....	56
สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ .....	60
หลักเกณฑ์ผู้เช่าที่ดินจะทำการพัฒนาที่ดินและการเก็บค่าบริการในการบำรุงรักษาที่ดิน .....	62
การจัดแบ่งส่วนงาน .....	65
ชมรมอศุสาหกรรมบางชั้น .....	67

4. วิเคราะห์ผลการศึกษาและปัญหา .....	68
ข้อมูลทั่วไปของโรงงานที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น	69
การใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น .....	76
สาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวก การบริการ	
และความคิดเห็นต่าง ๆ .....	104
5. แนวทางในการแก้ปัญหาและขอเสนอแนะ .....	140
วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น .....	141
สิทธิประโยชน์ในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น .....	142
การใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น .....	143
สาธารณูปโภคและบริการทางด้านต่าง ๆ .....	145
สภาพแวดล้อมภายในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น .....	147
ปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต .....	147
แนวทางแก้ปัญหา .....	148
ขอเสนอแนะ .....	160
บรรณานุกรม .....	166
ภาคผนวก ก. (พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	
พ.ศ. 2522) .....	172
✓ ภาคผนวก ข. (แบบสอบถาม) .....	195
ประวัติผู้เขียน .....	210

ตารางประกอบ

หน้า

1. อัตราการขยายตัวของค่าบลอุตสาหกรรมในประเทศสหรัฐอเมริกา .....	18
2. การใช้เนื้อที่ในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น .....	51
3. รายชื่อบริษัทและทางหุ้นส่วน จำนวนพื้นที่ที่ประกอบกิจการ และประเภทอุตสาหกรรม .....	53
4. รายชื่อบริษัทและทางหุ้นส่วน จำนวนพื้นที่ที่ประกอบกิจการ และประเภทอุตสาหกรรม (ต่อ).....	54
5. เปรียบเทียบผู้ที่เช่าใช้ที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม ในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น .....	59
6. จำนวนแบบสอบถามและผู้ตอบแบบสอบถาม .....	71
7. ลักษณะของโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น .....	72
8. เงินทุนจดทะเบียนของกิจการโรงงาน .....	73
9. การได้รับการส่งเสริมการลงทุน ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน....	74
10. ปีแรกที่โรงงานมีกำไร หลังจากคำเนินกิจการในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น..	75
11. ระยะเวลาที่โรงงานตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	76
12. จำนวนพนักงานและคนงาน .....	90
13. จำนวนพื้นที่ของกิจการแต่ละประเภท.....	91
14. สถานภาพของโรงงานในการใช้พื้นที่ .....	92
15. ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่ดิน.....	93
16. ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าบริการในการบำรุงรักษาที่ดิน.....	94
17. ความคิดเห็นเกี่ยวกับระยะเวลาในการปรับปรุงอัตราค่าบริการ ในการบำรุงรักษาที่ดิน .....	95

18. ความคิดเห็นเกี่ยวกับสถานภาพการใช้ที่ดินในอนาคต .....	96
19. ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในการเช่าซื้อที่ดิน.....	97
20. ความคิดเห็นเกี่ยวกับระยะเวลาที่ต้องผ่อนชำระในการ เช่าซื้อที่ดิน .....	98
21. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการชำระเงินงวดแรกในการเช่าซื้อที่ดิน.....	99
22. ความคิดเห็นเกี่ยวกับระยะเวลาในการชำระเงินแต่ละงวด.....	100
23. ความคิดเห็นเกี่ยวกับราคาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	101
24. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการขึ้นราคาที่ดินเฉพาะแต่ละปี.....	102
25. ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราส่วนลดในการซื้อที่ดินเป็นเงินสด.....	103
26. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการใช้รั้วมี 40 เมตรจากสุขาภิบาล แบ่งพื้นที่ในการกำหนดราคา .....	119
27. ความคิดเห็นเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการต่าง ๆ .....	120
28. ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าน้ำประปา.....	122
29. เหตุที่กิจการเข้ามาตั้งในนิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	123
30. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการที่นิคมอุตสาหกรรมบางชั้น มีถนนสุขาภิบาลผ่านกลาง .....	126
31. ปัญหาเกี่ยวกับการที่นิคมอุตสาหกรรมบางชั้นตั้งอยู่บนพื้นที่ 2 เขต.....	127
32. ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาที่ได้รับจากการดำเนินงานของ นิคมอุตสาหกรรมบางชั้น.....	128
33. ความคิดเห็นเกี่ยวกับรายได้ที่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จะได้รับ .....	130

34. ความคิดเห็นเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นเป็นส่วนหนึ่ง ในการแก้ไขปัญหาที่ดินราคาสูง .....	132
35. ความคิดเห็นเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นเป็นส่วนหนึ่ง ในการแก้ไขปัญหาที่ดินหายาก .....	133
36. ความคิดเห็นเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นเป็นส่วนหนึ่ง ในการจัดความแออัดในเมืองหลวง .....	134
37. ความคิดเห็นเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นเป็นส่วนหนึ่ง ของการป้องกันสิ่งแวดล้อมเป็นพิษ .....	135
38. ความคิดเห็นเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นและบริเวณใกล้เคียง อาจเป็นแหล่งเสื่อมโทรม .....	136
39. ความคิดเห็นเกี่ยวกับการกำหนดประเภทโรงงานในนิคม อุตสาหกรรมบางชั้นไม่เพียงพอ .....	137
40. ความคิดเห็นเกี่ยวกับชมรมอุตสาหกรรมบางชั้นเป็นประโยชน์ ต่อกิจการของท่าน .....	138
41. ความคิดเห็นเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมบางชั้นว่าเหมาะสมกับ โรงงานต่าง ๆ หรือไม่ .....	139

ตารางแผนภูมิ

1. การแบ่งส่วนงานของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย .....	37
2. แผนที่นิคมอุตสาหกรรมบางชัน .....	52
3. การแบ่งส่วนงานของนิคมอุตสาหกรรมบางชัน .....	65



ศูนย์วิทยพัทยาการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย