



บทที่ 5

## การวิเคราะห์สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในเมืองใหม่บางพลี

แม้การเคหะแห่งชาติมีประสบการณ์ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยมาเป็นจำนวนมาก แต่โครงการเมืองใหม่บางพลีนี้เป็นโครงการที่ใหญ่กว่าโครงการทั้งหมดที่เคยดำเนินการมาและเป็นโครงการที่มีองค์ประกอบภายในโครงการ รวมถึงมีการดำเนินงานที่ซับซ้อน ต้องอาศัยการประสานงานจากหน่วยงานหลายฝ่าย และเนื่องจากเมืองใหม่เป็นสถานที่ที่คนจำนวนมากมาอาศัยอยู่ร่วมกัน ทำกิจกรรมทางสังคมร่วมกัน มีความสัมพันธ์ระหว่างกันในลักษณะต่าง ๆ กัน ย่อมก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ โดยจากการศึกษาลักษณะสภาพทางสังคม เศรษฐกิจ การเดินทางเพื่อประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ความคิดเห็นเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การอยู่ร่วมกันในชุมชน มาวิเคราะห์ถึงสภาพปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นภายในชุมชน เพื่อต้องการทราบถึงสาเหตุและความสำคัญของปัญหา ซึ่งจะได้หาข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาในบทต่อไป

ในการวิเคราะห์ถึงสภาพปัญหานั้น จากการศึกษาสามารถกล่าวถึงปัญหาในด้านต่าง ๆ ได้ดังนี้ คือ

### ปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

พบว่าแนวความคิดเกี่ยวกับบ้านสร้างบางส่วนของการเคหะแห่งชาตินั้น มีความผิดพลาด เนื่องจากไม่ตรงกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย ในการที่จะต้องต่อเติมอาคารเพื่อให้สมบูรณ์เอง ซึ่งการต่อเติมอาคารของผู้อยู่อาศัยแต่ละรายจะมีการต่อเติมตามความต้องการของตน ขาดการดูแลและคำแนะนำจากโครงการ ทำให้แบบบ้านออกมามีความหลากหลาย ขาดความเป็นระเบียบของกลุ่มที่พักอาศัย และกลายเป็นสาเหตุหนึ่งของปัญหาที่มีกับเพื่อนบ้านโดยเฉพาะอย่างยิ่งในบ้านเรือนแถว เพราะผนังบ้านใช้ร่วมกัน ทำให้การต่อเติมอาคารเกิดการรुकล้ำหรือทำความเสียหายให้กับบ้านติดกัน โดยทั้งตั้งใจและไม่ตั้งใจ ซึ่งเป็นประเด็นที่การเคหะแห่งชาติไม่คาดคิดมาก่อน และอีกประเด็นหนึ่งคือ การที่ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในฐานะผู้เช่าเท่านั้น และค่าเช่าก็ใกล้เคียงกับค่าผ่อนบ้านในแต่ละเดือน ทำให้ผู้อยู่อาศัยเหล่านี้ต้องเสียค่าเช่าโดยเปล่าประโยชน์และไม่มียกสิทธิในที่อยู่อาศัยแต่อย่างใด ทำให้การสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อคนรายได้น้อยนั้น ประสบผลสำเร็จเพียงบางส่วนเท่านั้น (รูปที่ 5.1)

รูปที่ 5.1 แสดงปัญหาเกี่ยวกับที่ผู้อาศัยในโครงการเมืองใหม่บางพลี



ความไม่เป็นระเบียบ จากการต่อเติมอาคารของบ้านสร้างบางส่วน



ความแออัดบริเวณที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถว

อีกปัญหาหนึ่งเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้น คือ ปัญหาความแออัด ซึ่งมีผลมาจากการออกแบบวางผัง และการจัดการ ดังจะเห็นได้ว่าการออกแบบวางผังที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถวมีลักษณะติดกันจำนวนมาก ทำให้เกิดความแออัดมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ยิ่งไปกว่านั้น เนื่องจากครอบครัวผู้อยู่อาศัยในบ้านทุกประเภทมีจำนวนสมาชิกโดยเฉลี่ยประมาณ 5.6 คนต่อครอบครัว ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์จำนวนสมาชิกครอบครัวที่กำหนดในมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ คือ 5 คนต่อครอบครัว และเมื่อพิจารณาความหนาแน่นของครอบครัวจะพบว่า ความหนาแน่นเฉลี่ยในโครงการ 13.04 ครอบครัว/ไร่ ซึ่งสูงกว่าการวางแผนโครงการระยะเริ่มแรกที่กำหนดความหนาแน่นประชากรโครงการบางพลีวาระที่ 1 ประมาณ 3.06 ครอบครัว/ไร่ นอกจากนี้ ยังมีส่วนทำให้เกิดปัญหาความไม่เพียงพอในด้านการใช้บริการอื่น ๆ ตามมาอีกด้วย

### ปัญหาทางด้านเศรษฐกิจ

พบว่า รายได้ของครอบครัวของประชากรในเมืองใหม่บางพลีนั้น มีสัดส่วนต่ำกว่าเป้าหมายที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้ ดังนี้

กลุ่มรายได้ เป้าหมาย (ปี 2535)	ร้อยละ	กลุ่มรายได้ จากแบบสอบถาม	ร้อยละ
7,501 - 9,500	20	< 5,000	24.8
9,501 - 12,000	20	5,000 - 10,000	40
12,001 - 17,500	30	10,001 - 15,000	26.4
17,501 - 29,000	20	15,001 - 20,000	4.4
29,001 - 40,000	10	20,001 - 25,000	3.6
		> 25,000	0.8

ซึ่งมีครอบครัวมีรายได้ต่ำกว่าเกณฑ์ต่ำสุด ซึ่งการเคหะแห่งชาติกำหนดประมาณ 1 ใน 4 ของประชากรทั้งหมด และเมื่อเทียบกับรายได้ครัวเรือนในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 อาจกล่าวได้ว่า ประชากรในเมืองใหม่บางพลีส่วนใหญ่จัดอยู่ในกลุ่มประชากรที่มีรายได้น้อยมากถึงรายได้น้อย ซึ่งมีผลทำให้เศรษฐกิจภายในชุมชนไม่เติบโตเท่าที่ควรเนื่องจากความสามารถในการใช้จ่ายของประชากรมีน้อย การหมุนเวียนทางเศรษฐกิจส่วนใหญ่มาจากสินค้าบริโภคซึ่งเป็นสิ่งจำเป็น และเมื่อเศรษฐกิจของชุมชนไม่เติบโตแล้วก็มีผลทำให้การพัฒนาชุมชนช้าไปด้วย

## ปัญหาด้านแหล่งงาน

ปัจจุบันแหล่งงานที่สำคัญภายในโครงการเมืองใหม่บางพลี คือ โรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งอยู่ภายในโครงการ เป็นแหล่งงานที่รองรับแรงงานประเภทด้อยฝีมือเกือบทั้งหมด ทำให้ประชากรในโครงการไปทำงานนอกโครงการเมืองใหม่บางพลีกันเป็นส่วนใหญ่ เพราะสามารถเลือกประเภทของงานได้หลากหลายให้ตรงกับความรู้ความสามารถ ซึ่งภายในโครงการเมืองใหม่บางพลีไม่มีสถานที่ทำงานดังกล่าว ซึ่งกลายเป็นว่า โรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมเมืองใหม่บางพลีจำนวน 126 โรง ต้องการแรงงานประมาณ 12,000 คนนั้น เป็นแรงงานภายในเมืองใหม่บางพลีเอง เพียง 1 ใน 3 ของจำนวนแรงงานที่ต้องการ อีก 2 ใน 3 เป็นแรงงานจากพื้นที่ใกล้เคียงและอำเภออื่น ๆ ของจังหวัดสมุทรปราการ

จากกรศึกษาแนวความคิดของเมืองใหม่ คือเป็นเมืองที่พอเลี้ยงตัวเองได้ ซึ่งก็คือ มีแหล่งงาน โดยพยายามให้ผู้อยู่อาศัยทำงานภายในเมืองใหม่ แต่ที่พบว่าผู้อยู่อาศัยทำงานนอกเมืองใหม่ถึงร้อยละ 60.0 เพราะระยะทางที่เมืองใหม่ห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 23 กิโลเมตรเท่านั้น ซึ่งนับว่าไม่ไกลมากเมื่อเทียบกับมาตรฐานของสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ซึ่งกำหนดระยะทาง 30-80 กิโลเมตร หรือระยะทางของประเทศอังกฤษ ที่กำหนดระยะทาง 100-150 กิโลเมตร ทำให้ผู้อยู่อาศัยยอมเสียเวลาในการเดินทางเพื่อที่จะไปทำงานซึ่งอยู่ไกลออกไป โดยเฉพาะทำงานในเขตกรุงเทพมหานคร

## ปัญหาทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

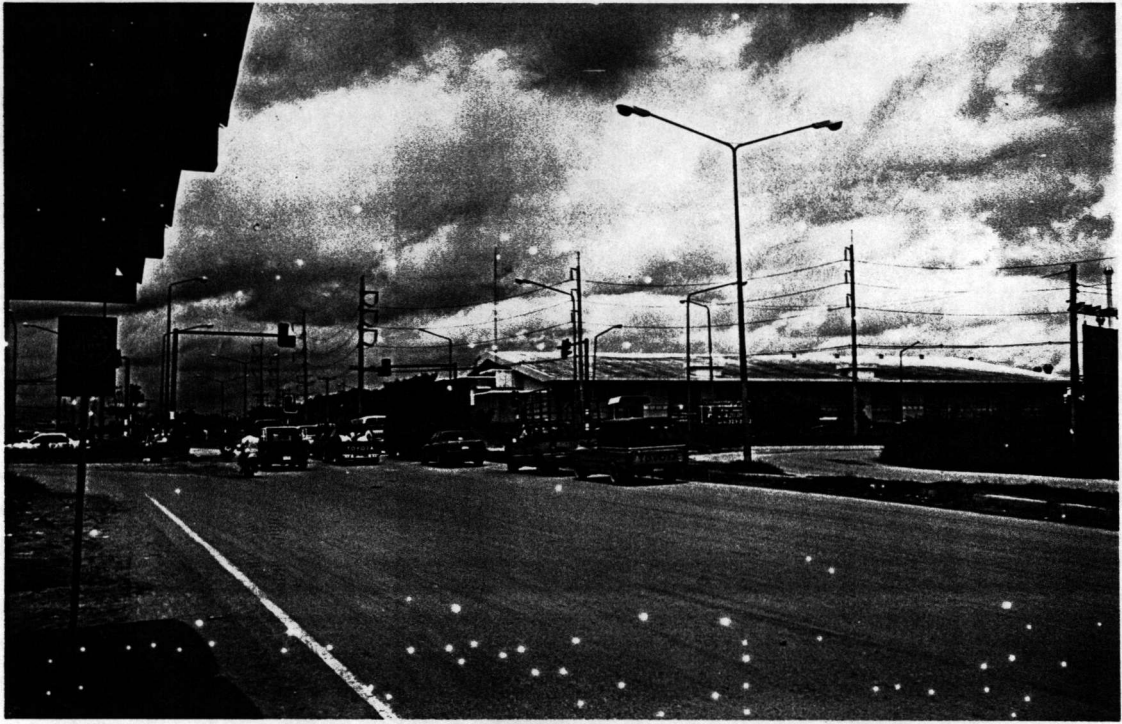
ซึ่งเป็นบริการที่การเคหะแห่งชาติจัดไว้ให้สำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชน มีปัญหาดังนี้

### 1 ปัญหาระบบถนนและทางเท้า (รูปที่ 5.2)

1.1 บริเวณที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถว ไม่มีถนนมีแต่ทางเดินเท้า ซึ่งคับแคบรถไม่สามารถเข้าได้ ทำให้การเข้าถึงเพื่อกิจกรรมต่าง ๆ ค่อนข้างลำบาก เช่น การขนของ การเก็บขยะมูลฝอย หรือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน ในกรณีมีผู้ป่วยหรือเกิดเพลิงไหม้ ซึ่งเป็นอุปสรรค เกิดความล่าช้า

1.2 การออกแบบถนนในโครงการเป็นถนนลาดยาง เวลาฝนตกทำให้เกิดปัญหาการหุดตัว น้ำท่วมขังเป็นแอ่ง มีปัญหาในการสัญจร ส่วนทางเท้าปูด้วยแผ่นทางเดินเท้า ทำให้ทำความสะอาดได้ลำบาก บางครั้งแตกหัก ทรุดโทรม ขาดการบำรุงรักษา การซ่อมแซมถนนและทางเท้าล่าช้า ทำให้ถนนและทางเท้าทรุดโทรมมากขึ้นและเกิดความลำบากแก่ผู้สัญจร

รูปที่ 5.2 แสดงภาพถ่ายจุดที่เกิดอุบัติเหตุในโครงการเมืองใหม่บางพลี



บริเวณทางแยก ถนนเทพารักษ์ตัดกับถนนสายประธานจะมีอุบัติเหตุเกิดมากที่สุด



บริเวณถนนสายรอง ปริมาณรถมาก ทำให้เกิดอุบัติเหตุได้ง่าย

1.3 จากการสังเกตบริเวณทางแยกมีอุบัติเหตุมากที่สุด อาจจะเนื่องมาจากการวางผังถนนเป็นสี่แยกแบบตารางทำให้ในชุมชนมีทางแยกมาก และไม่มีสัญญาณจราจรตามบริเวณทางแยก รวมทั้งมีปริมาณการจราจรมาก มีรถหลายประเภททั้งรถโดยสารประจำทาง รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง รถบรรทุกดินและรถจักรยานยนต์รับจ้าง นอกจากนี้อาจมีสาเหตุมาจากการดูแลชุมชนที่ขาดการตรวจตราระบบไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณถนนในเวลากลางคืน ซึ่งมักดับบ่อย ทำให้ไม่เห็นว่ามีทางแยก เป็นเหตุให้รถชนกันเสมอ

1.4 ถนนสายหลักของโครงการ มีขนาดแคบเกินไป มีการจอดรถทั้งสองฝั่งถนน และเหลือพื้นที่เดินรถเพียง 2 ช่องจราจรไปกลับสวนกันเท่านั้น และเนื่องจากถนนสายนี้เป็นที่ตั้งของส่วนบริการชุมชนต่าง ๆ ซึ่งมีผู้มาใช้บริการค่อนข้างมาก ทำให้เกิดการจราจรติดขัดตลอดเวลา

## 2. ปัญหาระบบน้ำใช้

ซึ่งขาดแคลน เพราะปัจจุบันน้ำใช้ของประชากรในเมืองใหม่บางพลีนั้นมาจากการขุดบ่อน้ำบาดาล ซึ่งมีปัญหาเรื่องความเค็มและคุณภาพของน้ำไม่ดี มีตะกอนมาก ถึงแม้ปัจจุบัน จะมีโรงผลิตน้ำประปาสำหรับเมืองใหม่บางพลีโดยเฉพาะก็ตาม แต่ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการในการใช้น้ำ ทำให้น้ำไหลน้อยและหยุดไหลบ่อย ซึ่งปัญหานี้กลุ่มผู้อยู่อาศัยประเภทเรือนแถวจะประสบมากที่สุด ส่วนบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์นั้น ซึ่งมีฐานะดีกว่า มีการลงทุนโดยการซื้อบ่มน้ำและเครื่องกรองน้ำ เพื่อกรองสิ่งสกปรกในน้ำใช้ ทำให้ปัญหาเบาบางลง และจากการสังเกตพบว่า จำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการมีมากกว่า ประมาณการที่การเคหะแห่งชาติกำหนด ซึ่งมีผลโดยตรงที่ทำให้ปริมาณน้ำใช้ขาดแคลนโดยปริมาณน้ำที่การเคหะแห่งชาติกำหนดไว้คือ ความต้องการน้ำดื่มเฉลี่ย 250 ลิตร/คน/วัน น้ำใช้ต่อวันประมาณ 9,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน แต่ปริมาณน้ำที่ใช้จริงประมาณ 12,000 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทำให้ปริมาณน้ำมีไม่เพียงพอ น้ำจึงไหลน้อย บางครั้งหยุดไหล

## 3. ปัญหาระบบไฟฟ้า

ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับส่วนรวม ได้แก่ แสงสว่างบริเวณสาธารณะน้อยเกินไป และบางครั้งปิด-เปิดไม่เป็นเวลา หลอดไฟแสงสว่างที่ถนนเสียบ่อยและระยะเวลาการแก้ไขค่อนข้างนาน ซึ่งปัญหาเกิดจากการจัดการ โดยการดูแลรักษาและบริหารโครงการ ซึ่งหวังประโยชน์ในการลดค่าใช้จ่ายด้านกระแสไฟฟ้า ทำให้ระดับแสงสว่างไม่ได้มาตรฐาน โดยเฉพาะในพื้นที่สาธารณะและในย่านพักอาศัยที่ก่อสร้างบางส่วนซึ่งยังไม่มี การต่อเติมอาคาร ทำให้ผู้ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงได้รับความเดือดร้อน นอกจากนี้การเคหะแห่งชาติไม่มีการบำรุงรักษาและตรวจสอบอุปกรณ์ไฟฟ้าสาธารณะ

#### 4. ปัญหาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ซึ่งมีปัญหาน้ำท่วมขัง มีสาเหตุหลักมาจาก การออกแบบท่อระบายน้ำแบบรางเปิดเพื่อสะดวกในการทำความสะดวก แต่ทางปฏิบัติ ผู้อยู่อาศัยทิ้งขยะลงไปในห้องระบายน้ำหน้าบ้านได้ง่าย ทำให้ท่อระบายน้ำอุดตัน เวลาฝนตก ทำให้น้ำท่วม นอกจากนี้ในด้านการจัดการ ไม่มีการดูแลรักษาและตรวจสอบเครื่องสูบน้ำ ทำให้บางครั้งเครื่องเสีย เวลาฝนตก จึงไม่ได้เปิดเครื่องสูบน้ำ (รูปที่ 5.3)

จากการสอบถามผู้อยู่อาศัย พบว่า ปัญหาระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วมเกิดจากผู้อยู่อาศัยไม่ช่วยกันดูแล ไม่สนใจ ทิ้งขยะลงไปในห้องระบายน้ำ ทำให้ท่อระบายน้ำอุดตัน นอกจากนี้มีรถบรรทุกวิ่งเป็นจำนวนมาก ถนนคับแคบ ทำให้บางครั้งรถบรรทุกที่วิ่งสวนกันทับฝาท่อ ทำให้ฝาท่อระบายน้ำแตกหัก เศษขยะลงไปได้ง่าย

#### 5. ปัญหาขยะมูลฝอย

ด้านการจัดเก็บและกำจัดขยะ มักเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชนเสมอ สำหรับการจัดเก็บและกำจัดขยะของโครงการเมืองใหม่บางพลีนี้ การเคหะแห่งชาติได้จัดที่ทิ้งขยะไว้บริเวณริมถนน และหน้าซอย โดยรอบชุมชน ผู้อยู่อาศัยที่อยู่บริเวณริมถนนและอาคารพาณิชย์ จะนำมาทิ้งที่ทิ้งขยะรวม ส่วนผู้ที่อยู่ด้านในของเรือนแถวชั้นเดียวและเรือนแถวสองชั้นจะมีคนเดินไปเก็บขยะหน้าบ้าน เนื่องจากรถขยะเข้าไปไม่ถึง โดยเสียค่าบริการเดือนละ 20 บาท ผู้อยู่อาศัยในบ้านแฝด 40 ตารางวา และบ้านแฝด 50 ตารางวา จะมีรถเก็บขยะเข้าไปเก็บถึงหน้าบ้าน แต่ความถี่ในการจัดเก็บขยะไม่แน่นอน หน่วยงานที่รับผิดชอบในการจัดเก็บขยะ คือ สุขาภิบาลบางเสาธง เมื่อเก็บเสร็จจะนำไปทิ้งบริเวณที่ดินของเอกชน ซึ่งอยู่ห่างจากโครงการประมาณ 3-4 กิโลเมตร

ปัญหาเรื่องขยะของผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น มีปัญหาต่อผู้อยู่อาศัยมาก จากการสำรวจจะเห็นขยะกองเกะกะ ไม่เป็นระเบียบ บางบริเวณที่เป็นที่ว่าง เช่น หลังตลาด หรือตามบ้านที่ก่อสร้างบางส่วน ซึ่งยังไม่มีผู้อยู่อาศัย จะมีการนำขยะมากองไว้ ส่งกลิ่นรบกวนแก่ผู้อยู่อาศัยข้างเคียงมาก สาเหตุส่วนหนึ่งกล่าวได้ว่า เกิดจากการออกแบบ วางผัง และส่วนหนึ่งเกิดจากการจัดการที่ขาดประสิทธิภาพ ในแง่การวางผังระบบถนนและทางเท้า บางบริเวณ เช่น บริเวณบ้านประเภทเรือนแถว กล่าวคือ ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทมีผลต่อการจัดเก็บขยะ จะเห็นได้ว่า บริเวณที่อยู่ในซอยลึกเข้ายาก โดยเฉพาะในบริเวณเรือนแถวชั้นเดียวและเรือนแถวสองชั้น ซึ่งด้านหน้าบ้านจะเป็นทางเท้า รถเก็บขยะเข้าไปไม่ถึง ทำให้ต้องเสียค่าบริการในการจัดเก็บและความถี่ในการจัดเก็บไม่แน่นอนด้วย ส่วนบริเวณที่อยู่ติดถนนโดยเฉพาะบ้านแฝด จะสะดวกโดยมีรถเก็บขยะเข้าไปเก็บ ถึงแม้รถเก็บขยะไม่มาเก็บ ก็สามารถทิ้งที่ทิ้งขยะรวมได้ ส่วนอาคารพาณิชย์มีความสะดวกมากที่สุด และไม่ต้องเสียค่าบริการ เนื่องจากอยู่บริเวณถนนใหญ่ สามารถนำขยะไปทิ้งที่ทิ้งขยะรวมได้ (รูปที่ 5.4)

รูปที่ 5.3 แสดงบริเวณน้ำเน่าเสียและน้ำท่วมในโครงการเมืองใหม่บางพลี



น้ำเน่าเสียในคูน้ำที่เกิดจากขยะมูลฝอยในโครงการ



น้ำท่วมขังภายในโครงการเนื่องจากท่อระบายน้ำอุดตัน



รูปที่ 5.4 แสดงปัญหาในการกำจัดขยะในโครงการเมืองใหม่บางพลี



การทิ้งขยะบริเวณที่โล่งว่าง



การทิ้งขยะบริเวณที่ยังไม่มีการต่อเติมหรือผู้อาศัยอยู่

แต่ปัญหาด้านการจัดการ การจัดเก็บและกำจัดขยะยังขาดประสิทธิภาพ รถเก็บขยะบางครั้งมาเก็บไม่แน่นอน นอกจากนั้น ยังมีปัญหาด้านปริมาณและขนาดที่ทิ้งขยะรวมเอง ซึ่งโครงการจัดไว้ โดยระยะแรก ถึงขยะรวมภายในชุมชนมีเป็นจำนวนมากประมาณเกือบพันใบ โดยมีลักษณะเป็นถังกลลอนวางตามจุดต่าง ๆ ภายในชุมชน ทั้งบริเวณริมถนนและหน้าปากซอย แต่ปัจจุบันเหลือเพียง 500 ใบ เนื่องจากผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่ช่วยกันรักษาทำให้เกิดความเสียหายที่ทิ้งขยะมีน้อยลงแต่ปริมาณขยะมากขึ้น ขยะจึงล้นเสมอโดยบางครั้งจะกองอยู่รอบบริเวณที่ทิ้งขยะตลอดโครงการ

#### 6. ปัญหาความปลอดภัย

ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการเมืองใหม่บางพลีนั้น การเคหะแห่งชาติ จัดป้อมยามตำรวจอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการและจัดตุ้มยามบริเวณทางเข้าโครงการ 3 จุด ซึ่งยามจะเป็นของบริษัทสยามธานีซึ่งเป็นบริษัทผู้รับเหมาทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย โดยมีไว้สำหรับคอยควบคุมไม่ให้รถบรรทุกใหญ่เข้ามาในชุมชน แต่ไม่มีการเดินตรวจตราในชุมชน ผู้อยู่อาศัยต้องดูแลกันเอง

จากการสำรวจการที่โครงการมีทางเข้าออกมากกว่า 1 จุด และยังเป็นทางผ่านไป ยังชุมชนข้างเคียงและเนื่องจากขอบเขตพื้นที่โครงการมีบริเวณกว้าง รวมถึงการมีจุดอับอีกหลายจุด ซึ่งก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัย อาทิเช่น บริเวณด้านหลังโครงการ ซึ่งติดกับคลองเป็นแนวยาว ไม่มีการจราจรผ่าน และไม่มีคนใช้เป็นทางเดิน บริเวณบ้านสร้างบางส่วนที่ยังไม่มีผู้อยู่อาศัย หรือตามซอยซึ่งไฟฟ้าดับ เป็นต้น โดยจะมีการจัดชิงทรัพย์บริเวณดังกล่าวบ่อย ๆ นอกจากการจัดชิงทรัพย์แล้ว ยังพบปัญหาการทะเลาะวิวาท ฆาตกรรม ซึ่งเกิดขึ้นเกือบทุกเดือน โดยสาเหตุหลักเพราะการที่มีผู้อยู่อาศัยอยู่ร่วมกัน จำนวนมาก ซึ่งมาจากหลายห้องที่พื้นฐานนิสัยใจคอต่างกัน ประกอบกับประชากรมีการเคลื่อนย้ายตลอดเวลา ทำให้ดูแลไม่ทั่วถึง

#### 7. ปัญหาการคมนาคมขนส่ง

ปัจจุบันมีรถขนส่งมวลชนเพียง 3 สายเท่านั้น ซึ่งจากการสังเกตพบว่า ความถี่ของรถแต่ละคันในการวิ่งเข้ามาในเมืองใหม่บางพลีเฉลี่ย 20 นาทีต่อคัน เมื่อเทียบกับจำนวนประชากรในเมืองใหม่บางพลีที่ใช้บริการขนส่งมวลชนถึง 80% ทำให้ปริมาณรถขนส่งมวลชนไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชากร ทำให้เสียเวลา รอรถนาน รถแน่นมาก และปัญหาอีกอย่างหนึ่งคือ รถขนส่งมวลชนจอดรอไม่แน่นอน โดยไม่มีป้ายรถเมล์ที่แน่นอน ประชาชนที่ใช้บริการขาดวินัยในการใช้บริการ

### 8. ปัญหาเกี่ยวกับสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น

ซึ่งกลายเป็นที่รกร้างขาดการดูแลรักษาทำให้สวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นที่มีอยู่ มีผู้ใช้บริการน้อย เครื่องเล่นสำหรับเด็กชำรุดบ่อย มีไม่เพียงพอ สภาพพื้นของสนามเด็กเล่นเฉอะแฉะ และ หญ้าขึ้นมารกทั้งบริเวณ แสงสว่างมีน้อย ทำให้เกิดความรู้สึกไม่ปลอดภัย ผู้ปกครองจึงไม่ปล่อยให้บุตรหลานมาเล่นในสนามเด็กเล่น เพราะกลัวเป็นอันตราย (รูปที่ 5.5)

### ปัญหาสภาพแวดล้อมภายในโครงการ

#### 1. ความร่มรื่นภายในโครงการ

พบว่า ไม่ค่อยมีต้นไม้ใหญ่มากอาจเนื่องมาจากเป็นชุมชนที่เกิดขึ้นในยุคแรก ๆ นอกจากนี้ต้นไม้ตามบริเวณถนนสายเล็ก ๆ ก็ถูกตัดทำลาย เพราะผู้อยู่อาศัยที่มาปลูกบ้านได้ตัดทิ้งไป

#### 2. ความสกปรก

ซึ่งเป็นปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยเห็นว่าสำคัญมากที่สุดที่เกิดขึ้นในโครงการ ซึ่งสาเหตุของความสกปรกภายในชุมชนส่วนใหญ่เป็นปัญหาต่อเนื่องมาจากปัญหาขยะมูลฝอยนั่นเอง เพราะเมื่อเกิดขยะตกค้างสะสมมากเข้า เกิดการหมักหมมและเรื้อราดไปทั่วบริเวณ ส่งกลิ่นรบกวนผู้อยู่อาศัยทั่วไป

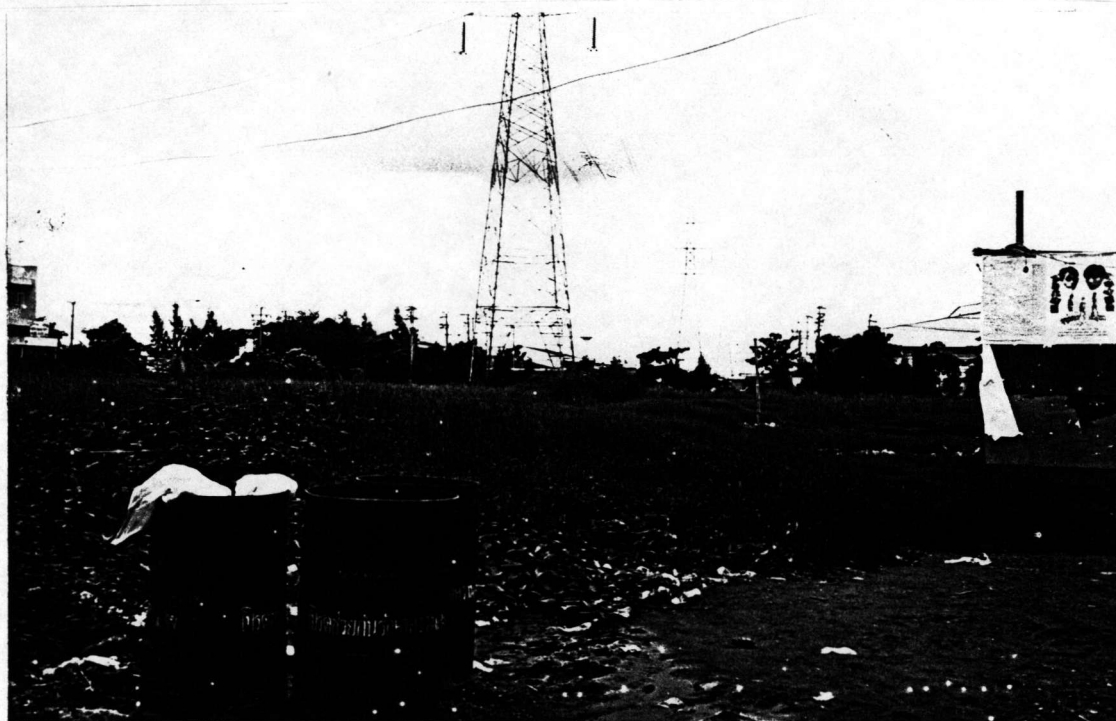
#### 3. น้ำเสีย

ซึ่งขณะนี้มีความรุนแรงเพิ่มมากขึ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ประชาชนทิ้งขยะลงสู่คูน้ำภายในโครงการ รวมถึงความสกปรกที่มีทั่วบริเวณโครงการ เมื่อฝนตกเกิดการชะล้างลงสู่คูน้ำ ปัจจุบันคูน้ำบริเวณที่พักอาศัยเริ่มเน่ามีสีดำ ส่วนบริเวณอื่น ๆ คุณภาพน้ำยังดีอยู่ และน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งโรงบำบัดน้ำเสียไม่สามารถบำบัดได้ทั้งหมด ปัจจุบันน้ำเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมเริ่มเป็นสาเหตุทำให้น้ำเสียแล้ว

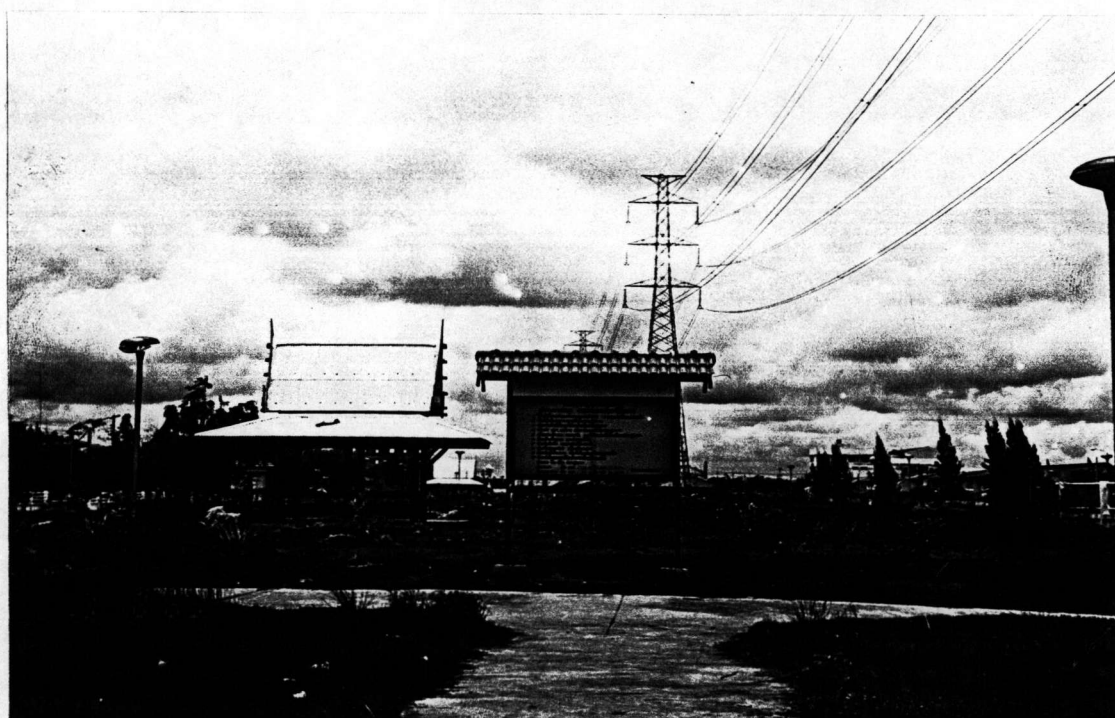
### ปัญหาเกี่ยวกับการอยู่ร่วมกันในชุมชน

โครงการเมืองใหม่บางพลีเป็นโครงการขนาดใหญ่ ภายในโครงการประกอบด้วยคนจำนวนมาก และในจำนวนนี้เป็นผู้เช่าจำนวนมากด้วย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นคนระดับใช้แรงงานและมาจากสถานที่ซึ่งแตกต่างกัน ทำให้เกิดปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยเฉพาะปัญหาการส่งเสียงรบกวน และการไม่รักษาทรัพย์สินส่วนรวม โดยผู้อยู่อาศัยไม่ทราบกฎระเบียบในการอยู่อาศัย

รูปที่ 5.5 แสดงปัญหาเกี่ยวกับสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นในโครงการเมืองใหม่บางพลี



ความรกรุงรังบริเวณสวนสาธารณะใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง



ขาดความร่มรื่นและเครื่องเล่นสำหรับเด็กน้อย ทำให้ผู้ใช้บริการน้อย

ร่วมกันของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งบรรจุอยู่ในคู่มือผู้อยู่อาศัยซึ่งจะให้มาพร้อมสัญญาเช่าซื้อ ทั้งนี้ เพราะเจ้าของบ้านเท่านั้นที่จะได้รับ ซึ่งไม่ให้ความสนใจที่จะศึกษาเนื้อหากฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน เมื่อทำสัญญาเช่าซื้อก็สนใจแต่สัญญาเช่าซื้อเท่านั้น และผู้อยู่อาศัยกว่าครึ่งซึ่งเป็นผู้เช่าไม่สามารถทราบกฎระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันได้ ทำให้เกิดปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกันบ้าง ซึ่งปัญหาที่พบมาก ได้แก่ ปัญหาเพื่อนบ้านเสียงรบกวน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถวอยู่ติดกัน ซึ่งผู้อยู่อาศัยมีเป็นจำนวนมาก และส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า

### ปัญหาเกี่ยวกับการการพัฒนาชุมชน

ปัญหาในการพัฒนาชุมชน ได้แก่ ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยไม่ค่อยให้ความร่วมมือ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้เช่าซึ่งอาจไม่ค่อยมีความรู้สึกผูกพันหรือมีความรักในชุมชนเท่ากับผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในชุมชนเอง นอกจากนี้ไม่ค่อยมีการจัดกิจกรรมในการพัฒนาชุมชนมากนัก โดยจะจัดเฉพาะในวันสำคัญ เช่น ทำบุญตักบาตร วันสงกรานต์ มีหน้าสำนักงานสุขาภิบาล และเดินเทอดพระเกียรติในวันเฉลิมพระชนมพรรษาสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวและวันเฉลิมพระชนมพรรษาสมเด็จพระนางเจ้าพระบรมราชินีนาถ นอกจากนี้ยังมีการณรงค์รักษาความสะอาดตามซอยต่าง ๆ ซึ่งจะจัดไม่แน่นอนแล้วแต่ความพร้อมของเจ้าหน้าที่และผู้อยู่อาศัย

ผู้อยู่อาศัย เห็นว่า ควรมีการจัดเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะการจัดกิจกรรมด้านความสะอาด ซึ่งสอดคล้องกับปัญหาทางกายภาพที่ผู้อยู่อาศัยกำลังประสบ แสดงว่าผู้อยู่อาศัยเห็นว่าเป็นปัญหามากและควรแก้ไขเร่งด่วนจริง สาเหตุของปัญหาเนื่องจากผู้อยู่อาศัยต่างไปจากกลุ่มเป้าหมาย และการจัดการไม่เหมาะสม จะเห็นได้ว่า เคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลีเป็นชุมชนขนาดใหญ่ ผู้อยู่อาศัยมีเป็นจำนวนมาก และมีความแตกต่างทางด้านความเป็นอยู่ การศึกษา สังคม และพฤติกรรม นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นผู้เช่า ซึ่งทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมในโครงการมีเป็นจำนวนมาก ทำงานเป็นกะไม่มีเวลาที่แน่นอน และมุ่งประกอบอาชีพหารายได้อย่างเดียว ไม่สนใจในการเข้าร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ทำให้การรวมตัวกันหรือการรวมกลุ่มกันทำงาน เพื่อพัฒนาชุมชนมีน้อย

นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติยังไม่มีการจัดกิจกรรมเท่าที่ควร ไม่เป็นผู้นำในการพัฒนาชุมชน และไม่มีการสนับสนุนทางด้านนี้จริงจัง ซึ่งตามข้อเท็จจริงแล้ว การเคหะแห่งชาติไม่ได้มีนโยบายด้านการพัฒนาชุมชนเลย ทำให้การดำเนินงานพัฒนาชุมชนของสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเป็นไปอย่างขาดนโยบายและแผนงานหลัก

## ปัญหาเกี่ยวกับผู้ดูแลชุมชน

ผู้อยู่อาศัยในบ้านทุกประเภท มีความคิดเห็นสอดคล้องกันหมดในการเลือกกรรมการหรือตัวแทนประจำชุมชน เนื่องจากผู้อยู่อาศัยคิดว่า กรรมการชุมชนจะทราบถึงปัญหาและความคิดเห็นได้ดีกว่าเจ้าหน้าที่ในสำนักงานดูแลเคหะชุมชน เพราะกรรมการชุมชนเป็นคนในชุมชนเดียวกัน อยู่ใกล้ชิดกับชาวบ้านที่จะรับรู้ปัญหา และปรึกษาหารือกับชาวบ้าน เพราะจากที่ผ่านมาก การดูแลชุมชนนั้นเป็นหน้าที่ของสำนักงานดูแลเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาตินั้นมีการให้บริการล่าช้า และการได้รับบริการของผู้อยู่อาศัยไม่สม่ำเสมอ ถ้าไปติดต่อที่สำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลีเพื่อขอรับบริการด้านอื่น ๆ นอกจากการจ่ายค่าเช่าซื้อที่พักอาศัย เช่น การซ่อมแซมสิ่งชำรุดเสียหาย จะได้รับบริการบ้างหรือไม่ได้รับบริการบ้าง เพราะการดำเนินงานซึ่งต้องมีการรายงานตามลำดับขั้น ก่อนจะดำเนินการได้ นอกจากนี้อัตราค่าจ้างของเจ้าหน้าที่มีน้อยเกินไป และไม่มีมีการแบ่งงานกันทำ รวมทั้งการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอขาดความสนใจ ความร่วมมือ ความรับผิดชอบในการทำงาน มีผลทำให้การให้บริการล่าช้า โดยเฉพาะบริการด้านการซ่อมแซม ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่จึงมีความเห็นว่า ผู้อยู่อาศัยควรดูแลกันเอง โดยเลือกกรรมการหรือตัวแทนประจำชุมชน ซึ่งจะสามารถรับรู้ปัญหาและปรึกษาหารือกับชาวบ้านได้ดีกว่า ในการคัดเลือก ผู้อยู่อาศัยมีความเห็นว่าให้วิธีเสนอชื่อ และ/หรือ ไปลงคะแนนเสียงให้ผู้เห็นว่าเหมาะสม นอกจากนั้น ผู้อยู่อาศัยเห็นว่า กรรมการควรทำหน้าที่นำเรื่องที่เดือดร้อนหรือมีปัญหาเสนอการเคหะแห่งชาติ เพื่อติดต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการต่อไป

แต่จากการเลือกกรรมการชุมชนที่ผ่านมา ก็ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร ซึ่งครั้งนั้นเป็นการเลือกกรรมการชุมชนตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการในระยะแรกประมาณปี 2530 โดยเลือกทั้งชุมชน มีประมาณ 9-11 คน ไม่มีรูปแบบที่แน่นอน ไม่มีการแบ่งโซนในการเลือก กรรมการชุมชนไม่มีอำนาจในการทำงาน และไม่ได้รับความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัย ทำให้หมดหน้าที่ไปโดยปริยาย เมื่อครบวาระจึงไม่มีการดำเนินการอีก ปัจจุบันมีการดำเนินการให้เลือกกรรมการประจำซอย โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่ต้นปี 2535 โดยมีการเชิญผู้อยู่อาศัยในชุมชนลงสมัคร ซึ่งผู้อยู่อาศัยที่สมัครนั้นจะเป็นผู้ที่รู้จักกันเป็นอย่างดีในกลุ่มนั้น การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้สนับสนุนด้านการเงิน และการประชาสัมพันธ์ในการเลือกตั้ง

ปัจจุบันโครงการเลือกตัวแทนซอยหมดทั้งชุมชนแล้วรวมทั้งหมด 74 คน โดยตัวแทนซอยทั้งหมดจะแบ่งตามเลขที่บ้านและที่ตั้งของกลุ่มบ้าน ซึ่งมีทั้งหมด 9 กลุ่ม ในแต่ละกลุ่มบ้านจะเลือกประธานกลุ่ม กลุ่มละ 1 คน ได้ประธานกลุ่ม 9 คน และประธานกลุ่มจะเลือกประธานชุมชน แต่ยังคงพบกับปัญหาต่าง ๆ ได้แก่ ความคิดเห็นในการดำเนินงานซึ่งบางครั้งไม่ตรงกัน การเสนอแนวทางการปรับปรุงชุมชนของตัวแทน ที่มุ่งเน้นปรับปรุงบริเวณกลุ่มบ้านของตนเท่านั้น ทำให้การดำเนินการของกรรมการชุมชนยังไม่ราบรื่นเท่าที่ควร

### การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี

โครงการเมืองใหม่บางพลีเป็นโครงการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ที่สุดของการเคหะแห่งชาติในขณะนี้ หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นโครงการที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทยก็ได้ เนื่องจากมีเนื้อที่ถึง 4,469 ไร่ จะมีที่อยู่อาศัยประมาณ 22,000 หน่วย สามารถรับประชากรได้ถึง 130,000 คน มียานนิคมอุตสาหกรรม ใช้เนื้อที่ 455 ไร่ จะใช้เวลาในการก่อสร้างทั้งโครงการประมาณ 10 ปี เนื่องจากเป็นโครงการใหญ่ ทำให้กำลังดำเนินงานเพื่อเป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป็นเรื่องที่ต้องใช้เวลาและความสามารถในการบริหาร ซึ่งในปัจจุบัน โครงการมีการพัฒนาไปแล้ว ส่วนหนึ่ง ในพื้นที่ 1,665 ไร่ มีประชากรอาศัยอยู่ประมาณ 45,000 คน ทำให้สามารถมองเห็นถึงการเปลี่ยนแปลงทางด้านต่าง ๆ ในการพัฒนาโครงการเมืองใหม่บางพลี ซึ่งมีข้อดีและข้อเสียดังต่อไปนี้

#### ข้อดีทางด้านกายภาพ

##### 1. ที่ตั้ง

ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ อยู่ประมาณกิโลเมตรที่ 22-23 ถนนเทพารักษ์ หรือบริเวณกิโลเมตรที่ 23 ถนนบางนาตราด โดยมีถนนลูกรังที่มีเขตทางกว้าง 50 เมตร แยกเข้าไปจากถนนบางนา-ตราด ประมาณ 700 เมตร นับได้ว่า มีความเหมาะสมเพราะอยู่ในระยะทางที่ห่างจากกรุงเทพฯ ประมาณ 30 กิโลเมตร เป็นเมืองบริวารของกรุงเทพฯ ที่มีศักยภาพที่ดี

##### 2. ลักษณะการใช้ที่ดินและสิ่งแวดล้อม

ลักษณะการใช้ที่ดินและสิ่งแวดล้อมของที่ตั้งส่วนใหญ่เป็นที่นาที่หมดสภาพแล้ว เป็นบ่อเลี้ยงปลา และคลองมากมาย สลับกับที่อยู่อาศัยหนาแน่น บางบาง สามารถทำการปรับปรุงพัฒนาได้ง่าย และสามารถพัฒนาใช้ประโยชน์จากที่ดินได้เต็มที่ตามความเหมาะสมของการวางผังเมืองใหม่ที่สมบูรณ์แบบในตัวเอง พร้อมทั้งมีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม

##### 3. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

เนื่องจากโครงการนี้อยู่ในเขตโครงการของการไฟฟ้านครหลวง และการประปา นครหลวง จึงทำให้สะดวกในการพัฒนาเมือง เป็นการช่วยลดต้นทุนในการดำเนินการ ด้านสาธารณูปโภคสาธารณูปการ

#### 4. ขนาดแปลงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ขนาดที่ดินรวม 4,469 ไร่ปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติทั้งหมด ลักษณะที่ดินเป็นผืนเดียวกันโดยตลอด มีคลองล้อมรอบบริเวณเกือบทุกด้าน สามารถใช้เป็นเส้นทางคมนาคมทางน้ำ จึงสะดวกต่อการวางผังเมืองใหม่ ให้มีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม และสะดวกในการคมนาคม

#### 5. ขนาดและจำนวนเส้นทางติดต่อคมนาคมกับภายนอก และทางเข้าออกโครงการ

การคมนาคมติดต่อกับภายนอกใช้ถนนบางนา-ตราด และถนนเทพารักษ์ ซึ่งมีเขตทางกว้าง 50 เมตร นอกจากนี้ยังมีโครงการต่อเชื่อมถนนบางนา-ตราดกับถนนสุขุมวิทสายเก่าด้วย ซึ่งเป็นถนนสายประธานในโครงการเมืองใหม่ มีเขตทางกว้างถึง 32 เมตร อันจะช่วยสร้างความเจริญและความสะดวกในการเดินทาง และการขนย้ายสินค้าของจังหวัดสมุทรปราการอย่างมาก ส่วนทางน้ำสามารถพัฒนาคลองต่าง ๆ เช่น คลองลำโรง เป็นทางเข้าออกโครงการได้อีกทางหนึ่ง ซึ่งคลองนี้มีเขตทางกว้างถึง 50 เมตร มีน้ำใช้เดินเรือได้ตลอดปี

#### 6. ความเป็นไปได้ในการขยายเขตที่ดิน

ในการขยายเขตที่ดินหากมีความจำเป็นสามารถทำการขยายได้ง่าย เพราะบริเวณโดยรอบส่วนใหญ่ยังเป็นพื้นที่ที่หมดสภาพแล้ว และเป็นบ่อเลี้ยงปลา

#### ข้อดีทางด้านเศรษฐกิจและสังคม

1. ราคาที่ดินที่ซื้อได้ในขณะนั้นราคาไม่สูง คือไร่ละ 29,500 บาทหรือตารางวาละ 73.75 บาท เป็นราคาที่เหมาะสมในการจัดทำโครงการเมืองใหม่ ซึ่งทางโครงการเมืองใหม่บางพลีสามารถจัดสร้างสิ่งจำเป็นพื้นฐานแก่ประชาชนและที่อยู่อาศัยราคาประหยัดเป็นจำนวนมากให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยการกำหนดราคาขายที่อยู่อาศัยในโครงการได้คำนึงถึงความสามารถในการจ่ายของผู้มีรายได้น้อยด้วย

2. ลักษณะชุมชนในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งปัจจุบันเป็นชุมชนแบบเกษตรกรรม ซึ่งมีแนวโน้มที่จะเปลี่ยนเป็นชุมชนที่ประกอบอาชีพทางด้านอุตสาหกรรม ทำให้ภายในเมืองใหม่บางพลีและบริเวณรอบนอกมีการพัฒนาไปพร้อม ๆ กัน ไม่เกิดความแตกต่างกันมากนัก

3. นิคมอุตสาหกรรมทั้ง 2 ระยะ ประสบความสำเร็จอย่างมาก เนื่องจากเป็นพื้นที่ซึ่งเหมาะสมกับบรรยากาศการลงทุน ทั้งในด้านสาธารณูปโภคและความสะดวก โรงงานอุตสาหกรรม



กรรมได้เข้าดำเนินการแล้ว ในปัจจุบันมี 126 โรง รongรับแรงงานประมาณ 12,000 คน ซึ่งเป็น การสร้างแหล่งงานที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยสามารถประกอบอาชีพได้

4. เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์หลักของโครงการพบว่า โครงการประสบผลสำเร็จใน ระดับหนึ่งในการบรรเทาความแออัดของกรุงเทพ ซึ่งเกิดจากการอพยพเข้าสู่เมือง โดยการดึงดูด ประชากรจำนวนหนึ่งมายังเมืองใหม่บางพลี

5. ผลประโยชน์ที่ได้จากการดำเนินโครงการไม่ได้ตกอยู่เฉพาะในตัวเมืองใหม่เอง เท่านั้น แต่เมืองใหม่บางพลียังนำความเจริญมายังชุมชนใกล้เคียงด้วย ในระยะเวลาอีกไม่นานนัก โครงการจะเริ่มดำเนินการย่านธุรกิจการค้า (CBD) ของเมือง ซึ่งจะให้บริการแก่ทั้งประชากรใน เมืองและชุมชนโดยรอบด้วย

#### ข้อเสียด้านกายภาพ

1. เมืองใหม่บางพลียังไม่มีคุณลักษณะที่แท้จริงของเมืองใหม่ที่สมบูรณ์ ไม่ว่าจะเป็น กิจกรรมการอยู่อาศัยหรือศูนย์การค้า และสิ่งสำคัญที่สุดสำหรับการเป็นเมืองใหม่ที่แยกโดดเดี่ยว ออกไป โดยที่มีพื้นที่สีเขียวคั่นระหว่างเมืองเดิมและเมืองใหม่ ก็คือ การปล่อยให้เมืองเดิมขยาย ตัวออกไปจนถึงเมืองใหม่ มีผลให้เมืองใหม่ไม่สามารถเติบโตไปอย่างที่วางแผนไว้ เพราะเอกชนที่อยู่ระหว่างเมืองเดิมและเมืองใหม่ ได้พัฒนาพื้นที่จนไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเข้ามาอยู่ในเมือง ใหม่ การเคหะแห่งชาติได้ประสานงานกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องตั้งแต่เริ่มต้น เพื่อให้มีการควบคุมการใช้ที่ดินระหว่างเมืองเดิมและเมืองใหม่บางพลี เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการขยายตัวอย่างที่ เรียกว่า URBAN SPRAWL แต่เนื่องจากการออกกฎหมายในเรื่องนี้ไม่สามารถจัดทำได้ทันที จึง ไม่สามารถควบคุมการใช้พื้นที่ได้

2. การก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบสร้างบางส่วนล้มเหลวไม่เหมาะสมกับความต้องการ ของประชาชน และเป็นสาเหตุประการหนึ่งที่ทำให้การอยู่อาศัยในเมืองล่าช้า ผู้อยู่อาศัยต้องหา เงินมาต่อเติมอาคารก่อนอยู่อาศัย และไม่สามารถควบคุมการก่อสร้างและการต่อเติมอาคาร ได้ ในพื้นที่เมืองใหม่ยังไม่มีพระราชบัญญัติควบคุมอาคารประกาศเป็นพระราชกฤษฎีกา ที่จะ ควบคุมการต่อเติมอาคารและการก่อสร้างไม่ให้ผิดรูปแบบ ขณะนี้ประชาชนสามารถต่อเติมบ้าน ได้โดยขออนุญาตการเคหะแห่งชาติเท่านั้น ซึ่งถ้าผ่านชำระหมดแล้ว ก็จะสามารถต่อเติมได้ตาม ใจชอบ ขาดความเป็นระเบียบ

3. ในการจัดทำเมืองใหม่บางพลี การจัดการระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นอุปสรรคมากพอสมควร เนื่องจากการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงานไม่ประสานกัน ทำให้แต่ละระบบเสร็จไม่ตรงกับเวลาที่ต้องการและการซ่อมบำรุงสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ยังคงเป็นปัญหาสำหรับการเคหะแห่งชาติ เพราะยังต้องรับภาระเรื่องนี้อยู่

4. ผังบริเวณที่อยู่อาศัย ไม่ได้คำนึงถึงการเข้าถึง ซึ่งเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับที่อยู่อาศัย ในปัจจุบันทำให้บริเวณที่พักอาศัยบางส่วนไม่สามารถเข้าถึงได้โดยรถยนต์ ซึ่งก่อให้เกิดความลำบากแก่ผู้อยู่อาศัย รวมถึงการจัดการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการด้วย เช่น การเก็บขยะ

5. ระบบการคมนาคมขนส่ง ที่การเคหะแห่งชาติพยายามที่จะเชื่อมถนนบางนา ตราด - เทพารักษ์ - สุขุมวิทสายเก่า เพื่อให้เกิดโครงข่ายคมนาคม ซึ่งสำหรับประชาชนที่อาศัย อยู่ภายในโครงการนั้น เห็นว่า การเชื่อมถนนทั้งหมดเข้าด้วยกันทำให้เกิดปริมาณจราจรที่หนาแน่นเกินไปภายในชุมชน และเกิดความรู้สึกไม่ปลอดภัยสำหรับชุมชนด้วย สำหรับรถประจำทางขนส่งมวลชนนั้น ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติได้รับความร่วมมือจากองค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ จัดรถประจำทางวิ่ง 3 สาย ระหว่างเมืองใหม่ - บางนา - พระโขนง, เมืองใหม่ - ศรีนครินทร์ - พระโขนง และ ปากน้ำ - เมืองใหม่ - บางบ่อ แต่ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนในการเดินทางไปยังบริเวณอื่น ๆ เนื่องจากตามกฎหมายแล้ว องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพฯ ไม่สามารถเดินรถไปนอกเขตกรุงเทพมหานครได้ จำเป็นต้องอาศัยมติคณะรัฐมนตรี เพื่อขอให้มีการรถประจำทางไปบริการ จากที่ผ่านมา การเคหะแห่งชาติใช้เวลาถึง 5 ปี สำหรับการตั้งรถประจำทางเข้ามาในโครงการ 3 สาย ซึ่งใช้เวลานานมาก

#### ข้อเสียด้านบริหาร

ขาดการบริหารและการปกครองเมืองใหม่ที่ดีซึ่งเป็นเรื่องที่สำคัญ เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้รูปแบบการปกครองจะต้องเกิดขึ้นอย่างเป็นไปตามลำดับ คือเริ่มต้นจากเป็นสุขาภิบาล กิ่งอำเภอ หรือเป็นเทศบาล หรือมีฉะนั้นรัฐจะต้องออกกฎหมายใหม่ ให้มีรูปแบบการปกครองเมืองแบบพัทยา ถึงแม้ว่า จะได้มีการประสานงานกันอย่างมาก ในเรื่องการบริหารและปกครองเมืองใหม่ แต่เท่าที่ทำได้ เมืองใหม่บางพลีก็มีรูปแบบการปกครองเป็นสุขาภิบาล ความล้มเหลวเกิดขึ้นเนื่องจากฐานภาษีไม่ดี จึงไม่สามารถให้บริการด้านการกำจัดขยะ การดูแลรักษาความสะอาด และการบริการต่าง ๆ ที่จะให้กับเมืองอย่างเพียงพอ เพราะฉะนั้น ในขณะนี้การเคหะแห่งชาติยังต้องรับหน้าที่ดูแลกิจกรรมซึ่งควรเป็นหน้าที่ของรัฐบาลท้องถิ่น และจากการที่ยังต้องใช้

ระบบการบริหารที่ผูกพันหรือพึ่งพากรัฐมากเกินไป ทำให้การพัฒนาทางด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะระบบสาธารณูปโภคซึ่งเป็นปัจจัยหลักของเมืองใหม่จึงล่าช้าและขาดความคล่องตัว เมื่อไม่สะดวกในเรื่องระบบสาธารณูปโภค จึงเป็นปัญหาต่อเนื่องในการพัฒนาระบบธุรกิจที่จะเข้ามาสนองตอบความต้องการของชาวเมืองใหม่ ไม่ว่าจะเป็นสถานศึกษา แหล่งงาน เป็นต้น

สรุปการประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลีทางด้านต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. ด้านการใช้ที่ดิน มีความเหมาะสมในการแบ่งโซนการใช้ที่ดินได้ค่อนข้างชัดเจน และมีประสิทธิภาพดีอยู่แล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแยกเขตอุตสาหกรรมและเขตที่อยู่อาศัย โดยส่วนบริการชุมชนนั้น เป็นการเตรียมการที่ดี

2. ด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งดีมาก เพราะอยู่ห่างถนนบางนา-ตราดไม่ถึงกิโลเมตร และอยู่ห่างกรุงเทพมหานคร 23 กิโลเมตร ซึ่งเป็นระยะทางที่เหมาะสมในการเป็นเมืองบริวาร ที่ช่วยลดความแออัดคับคั่งของกรุงเทพมหานคร

3. ด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ส่วนใหญ่มีการให้บริการอยู่แล้ว แต่ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร จึงทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ขึ้นมากมายภายในชุมชน ที่ประชาชนให้ความสำคัญกับส่วนนี้มากที่สุด

4. ด้านองค์กรรับผิดชอบในการดูแลเคหะชุมชนนั้น มีการบริหารและปกครองอย่างมีขั้นตอนมากเกินไป ทำให้การจัดการด้านต่าง ๆ ล่าช้าไม่ทันต่อความต้องการของประชาชนในพื้นที่

การสร้างโครงการเมืองใหม่บางพลีนั้น ถูกกำหนดเพื่อให้เป็นเมืองบริวารของกรุงเทพมหานคร เพื่อลดปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร โดยมีเป้าหมายที่จะเป็นเมืองขนาดกลางที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง ซึ่งตามความหมายของการเคหะแห่งชาติ จะต้องมีความเหมาะสมและควรมีประเภทของกิจกรรมที่สามารถเลี้ยงตัวเองได้ ในเมืองใหม่ควรมีอุตสาหกรรมไม่ก่อให้เกิดปัญหามลพิษ หรืออาจกำหนดวัตถุประสงค์ให้ชัดเจน เมืองใหม่ในรูปแบบนี้คือ เมืองบริวารที่อยู่รอบเมืองหลวง มีพื้นที่ขนาดใหญ่ประมาณ 5,000 ไร่ สามารถรองรับประชากรได้ประมาณ 50,000 - 100,000 คน ใช้เวลาในการพัฒนา 8 - 10 ปี มีระยะห่างจากเมืองใหญ่ประมาณ 25 กิโลเมตร แต่จากการศึกษา โครงการเมืองใหม่บางพลีทางด้านต่าง ๆ แล้วพบว่า โครงการเมืองใหม่บางพลีเป็นเพียงเมืองใหม่ขนาดกลางกึ่งสมบูรณ์ในตัวเองเท่านั้น เพราะภายในเมืองใหม่บางพลี มีแหล่งงานเพียงบางประเภทเท่านั้น และประชากรบางส่วนของเมืองใหม่ยังต้องเดินทางไปทำงานและใช้บริการจากกรุงเทพมหานคร และการดำเนินการของโครงการเมืองใหม่บางพลี ยังต้องพึ่งพารัฐ เพราะไม่มีกิจกรรมต่าง ๆ มากพอ ฐานภาษีไม่ดี ทำให้โครงการเมืองใหม่บางพลีไม่สามารถเลี้ยงตัวเองได้