

บทที่ 3

สภาพทั่วไปของเทศบาลตำบลบางเสาธง

การศึกษาครั้งนี้ ใช้พื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นกรณีศึกษา ด้วยเหตุผลที่สำคัญ 3 ประการ ประการแรก คือ เป็นพื้นที่ครอบคลุมโครงการเมืองใหม่บางพลี ซึ่งมีการวางกรอบความคิดเรื่องความสามารถในการจ่าย (Affordability) ของประชากรแต่ละกลุ่มเป็นตัวกำหนดราคาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มนั้น ประการที่สอง คือ เป็นพื้นที่ที่มีผู้อยู่อาศัยมีระดับรายได้แตกต่างกัน และประการที่สาม คือ เป็นพื้นที่ที่มีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่หลากหลายรวมอยู่ในพื้นที่เดียวกัน ในบทนี้จึงเป็นการสรุปสภาพทั่วไปของเทศบาลตำบลบางเสาธง อันเป็นพื้นที่ศึกษา ดังต่อไปนี้

3.1 ความเป็นมาของเทศบาลตำบลบางเสาธง¹

กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2528 ยกฐานะชุมชนบางส่วนของตำบลบางเสาธง และตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ จังหวัดสมุทรปราการ ขึ้นเป็นสุขาภิบาลบางเสาธง เนื่องจากประชากรและขนาดของชุมชนเติบโตและขยายตัวอย่างรวดเร็ว เพราะเป็นที่ตั้งโครงการเมืองใหม่บางพลีของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งได้รับการจัดตั้งมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518 ตามนโยบายของรัฐบาลในขณะนั้น ที่มีวัตถุประสงค์ให้สร้างเมืองใหม่ในเขตปริมณฑลเพื่อเป็นแหล่งที่อยู่อาศัย แหล่งงาน และแหล่งพาณิชยกรรม และเพื่อลดจำนวนการเคลื่อนย้ายของประชากรเข้าไปอยู่ในกรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันสุขาภิบาลบางเสาธงได้รับการเปลี่ยนฐานะเป็นเทศบาลตำบลบางเสาธง ตามพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงของสุขาภิบาล พ.ศ. 2542 มีผลตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2542 เทศบาลตำบลบางเสาธง จึงเป็นหน่วยการบริหารงานส่วนท้องถิ่นรูปแบบหนึ่ง และมีสถานะเป็นนิติบุคคล

¹ งานวิเคราะห์นโยบายและแผน สำนักปลัดเทศบาล เทศบาลตำบลบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ, ร่างแผนพัฒนาเทศบาลตำบลบางเสาธง ระยะ 5 ปี ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2545-2549), หน้า 1.

3.2 สภาพทั่วไป

3.2.1 ลักษณะที่ตั้งและพื้นที่ปกครอง

เทศบาลตำบลบางเสาธงมีพื้นที่ 9.6 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วนของหมู่ที่ 1 หมู่ที่ 3 หมู่ที่ 4 หมู่ที่ 15 หมู่ที่ 16 และหมู่ที่ 17 ตำบลบางเสาธง และพื้นที่บางส่วนของหมู่ที่ 1 ตำบลศรีระจรัสใหญ่ นอกจากนี้อาจแบ่งพื้นที่ในลักษณะของโครงการซึ่งมีหน่วยงานรับผิดชอบดูแล และการใช้ที่ดิน ดังนี้

1. โครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1 และ 2 ในความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ พื้นที่ 7.15 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 74.47 ของพื้นที่เทศบาล
2. เขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ในความรับผิดชอบของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พื้นที่ 1.6 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 16.66 ของพื้นที่เทศบาล
3. เขตชุมชนเดิม พื้นที่ 0.85 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 8.87 ของพื้นที่เทศบาล

3.2.2 อาณาเขตของเทศบาล

ทิศเหนือ	จดถนนสายบางนา - ตราดฝั่งใต้ หมู่ที่ 1 ตำบลศรีระจรัสใหญ่ และหมู่ที่ 3 ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ทิศตะวันออก	จดหมู่ที่ 4 ตำบลบางเสาธง และหมู่ที่ 17 ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ทิศใต้	จดหมู่ที่ 16 ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ทิศตะวันตก	จดหมู่ที่ 15 และ 16 ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.3 ด้านโครงสร้างพื้นฐาน

3.3.1 การไฟฟ้า อยู่ในความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงเขตสมุทรปราการ และเขตบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

3.3.2 การประปา อยู่ในความรับผิดชอบของการประปานครหลวง สาขาสมุทรปราการ บริษัทไฮโดรคอมแพ็ค (ประเทศไทย) ซึ่งรับสัมปทานจากการประปานครหลวงเฉพาะในเขตเมืองใหม่บางพลี และกิจการประปาบำบัดน้ำของเทศบาลตำบลบางเสาธง

3.3.3 โทรศัพท์ อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานบริการโทรศัพท์บางนา องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย และในความรับผิดชอบของบริษัท เทเลคอมเอเชีย

3.3.4 การไปรษณีย์โทรเลข อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานไปรษณีย์ สาขาบางเสาธง การสื่อสารแห่งประเทศไทย

3.3.5 ถนน ถนนสายหลัก คือ ถนนสายบางนา – ตราด และถนนสายเทพารักษ์ ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวง ส่วนถนนสายรองในชุมชนเป็นถนนคอนกรีตบางส่วนและเป็นถนนแอสฟัลท์ติก บางส่วนเชื่อมโยงติดต่อกันทุกส่วน ถนนสาย A ซึ่งเป็นถนนเข้า-ออก นิคมอุตสาหกรรมบางพลี อยู่ในเขตเทศบาล และถนนสาย B เป็นถนนเข้า-ออก ตลาดเทศบาลตำบลบางเสาธง

3.3.6 การจราจร มีถนนตามข้อ 3.3.5 อยู่ในความดูแลของ สภ.อ. กิ่งอำเภอบางเสาธง

3.4 สภาพทางเศรษฐกิจ

3.4.1 โครงสร้างเศรษฐกิจและรายได้ของประชากร ประชากรในชุมชนเมืองใหม่บางพลีส่วนใหญ่ร้อยละ 49 จะประกอบอาชีพในโรงงานอุตสาหกรรมโดยได้รับค่าจ้างขั้นต่ำตามกฎหมายแรงงาน (162 บาท/วัน) รองลงมาร้อยละ 20 เป็นลูกจ้างบริษัทเอกชน อาชีพค้าขายร้อยละ 12.7 พนักงานรัฐวิสาหกิจและข้าราชการประมาณร้อยละ 5 สำหรับสถานที่ทำงานส่วนใหญ่ร้อยละ 53 จะอยู่ในเมืองใหม่บางพลี และร้อยละ 43 จะอยู่นอกเมืองใหม่บางพลี ซึ่งส่วนใหญ่จะทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมที่กระจายอยู่บนสองฝั่งถนนบางนา-ตราด ประมาณ 1,007 โรงงาน โดยจะใช้เวลาในการเดินทางประมาณ 15-30 นาที จะเห็นว่าชาวบ้านที่มีส่วนใหญ่นี้เป็นแรงงานหล่อเลี้ยงระบบเศรษฐกิจภาคทางการ (Formal Sector) แต่ก็มีบางส่วนที่ทำมาหากินแบบกึ่งอิสระในภาค

ไม่เป็นทางการ (Informal Sector) เช่น รับจ้างจากโรงงานมาทำที่บ้าน ได้แก่ เย็บเสื้อผ้า ซ่อมมอเตอร์ไซค์รับจ้าง เซ็นรถขายอาหารคาวหวานในตลาดสด ตลาดนัด และบริเวณหน้าโรงงาน มีตลาดสด 7 แห่ง มีตลาดนัดทุกวันพุธ และวันอาทิตย์ มีธนาคารไทยพาณิชย์ 1 แห่ง โรงแรม มิลาโน่ แกรนด์พลาซ่า 1 แห่ง

3.4.2 การเกษตรกรรม เนื่องด้วยลักษณะภูมิประเทศของเทศบาลตำบลบางเสาธงเป็นพื้นที่ ลุ่มและมีแหล่งน้ำธรรมชาติไหลผ่าน จึงมีประชาชนบางส่วนที่ประกอบอาชีพด้านการเกษตร เช่น เลี้ยงปลาสด ปลูกผัก เป็นต้น

3.4.3 การอุตสาหกรรม เทศบาลตำบลบางเสาธงเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ซึ่งมี จำนวนโรงงาน 132 โรงงาน² และยังมีโรงงานนอกพื้นที่นิคมฯ อีกจำนวนหนึ่ง

3.5 สภาพสังคม

3.5.1 ข้อมูลประชากร

เทศบาลตำบลบางเสาธงมีจำนวนประชากรและจำนวนครัวเรือน ดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 จำนวนประชากร และจำนวนครัวเรือน เขตเทศบาลตำบลบางเสาธง

ปี พ.ศ.	จำนวนประชากร			จำนวนครัวเรือน
	ชาย	หญิง	รวม	
ปี พ.ศ. 2541	5,926	6,773	12,699	5,400
ปี พ.ศ. 2542	6,424	7,178	13,602	5,820
ปี พ.ศ. 2543	6,595	7,328	13,923	6,078
ปี พ.ศ. 2544	7,065	7,583	14,648	8,057

หมายเหตุ ข้อมูลปี 2541-2543 จากการสำรวจ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2543

ข้อมูลปี 2544 ณ เดือนกันยายน 2544

ที่มา สำนักปลัดเทศบาลตำบลบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

² สำนักงานนิคมอุตสาหกรรมบางพลี, นิคมอุตสาหกรรมบางพลี (สนบ.) การนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย, หน้า 43-50.

3.5.2 การศึกษา ประชากรในเขตเทศบาลส่วนใหญ่ถือได้ว่าจะมีความรู้ระดับประถมศึกษาอ่านออกเขียนได้และมีสถานศึกษาในพื้นที่ ดังนี้

1. โรงเรียนระดับประถมในสังกัดสำนักงานการประถมศึกษาแห่งชาติ 3 แห่ง
2. โรงเรียนระดับมัธยมศึกษาในสังกัดกรมสามัญศึกษา 1 แห่ง
3. โรงเรียนอนุบาลในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาเอกชน 6 แห่ง
4. วิทยาลัยสารพัดช่างในสังกัดกรมอาชีวศึกษา 1 แห่ง
5. มูลนิธิคริสเตียนบางพลีรับเลี้ยงดูเด็กก่อนวัยเรียน 1 แห่ง

3.5.3 ศาสนาและศิลปวัฒนธรรม ประชากรส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 95 นับถือศาสนาพุทธ ที่เหลือร้อยละ 5 นับถือศาสนาอิสลามและศาสนาคริสต์ มีสถาบันทางศาสนาพุทธ 1 แห่ง คือ วัดมงคลนิมิตร สำหรับวัฒนธรรมประเพณีเป็นแบบภาคกลาง และผสมผสานวัฒนธรรมของชาวตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ ซึ่งย้ายถิ่นฐานเข้ามาประกอบอาชีพในชุมชนจำนวนมาก งานประเพณีที่สำคัญ คือ งานโยนบัวในวันขึ้น 13 และ 14 ค่ำ เดือน 11 เป็นงานประเพณีเก่าแก่ สืบทอดแต่โบราณของชาวอำเภอบางพลี ซึ่งประชาชนในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธงก็ร่วมสืบทอดประเพณีดังกล่าวร่วมกับชาวบางพลี เป็นประจำทุกปี

3.5.4 การสังคมสงเคราะห์และสวัสดิการสังคม มีสำนักงานประกันสังคมจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี

3.5.5 การสาธารณสุข

สถานีนอนามัยสังกัดกระทรวงสาธารณสุข 2 แห่ง คือ

1. สถานีนอนามัยเมืองใหม่บางพลี
2. สถานีนอนามัยศิระชะครเข้ใหญ่
โรงพยาบาลเอกชน 2 แห่ง คือ

1. โรงพยาบาลบางนา 2
2. โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 5
และคลินิกเอกชนอีก 8 แห่ง

3.5.6 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน มีสถานีตำรวจภูธรกิ่งอำเภอบางเสาธงดูแลความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน ในเขตเทศบาล

3.6 ด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

3.6.1 ทรัพยากรน้ำ

1. คลองเจริญราษฎร์ ยาว 3 กิโลเมตร กว้าง 6 เมตร ใช้สัญจรในฤดูน้ำ ในฤดูร้อนน้ำจะแห้งใช้สัญจรไม่ได้
2. คลองขุดคอนกรีต ยาว 4 กิโลเมตร กว้าง 10 เมตร สำหรับระบายน้ำเสีย

3.6.2 สภาพสิ่งแวดล้อม

1. คลองขุด ค.ส.ล. ระบายเสียจากโรงงานอุตสาหกรรมและอาคาร ร้านค้า ในเคหะเมืองใหม่บางพลี มีบ่อบำบัดน้ำเสียของนิคมอุตสาหกรรมบางพลี 1 บ่อ ของการเคหะ 1 บ่อ
2. อากาศ มลพิษทางอากาศจากโรงงานอุตสาหกรรมมีบ้างเล็กน้อย มีการสั่งการควบคุมมิให้เกิดขึ้น
3. ชยะ ยังไม่มีสถานที่ทิ้งขยะของเทศบาล

ในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ได้รับมาตรฐาน ISO 14000 ด้านสิ่งแวดล้อม แต่ก็มีน้ำเน่าเสียในหมู่บ้าน โครงการเมืองใหม่บางพลี วาระ 2 และกลั่นสารเคมีจากโรงงาน

3.7 โครงการเมืองใหม่บางพลี

โครงการเมืองใหม่บางพลี เป็นเมืองใหม่ที่จัดสร้างขึ้นเพื่อรองรับความแออัดของกรุงเทพมหานคร โดยวางแผนให้เป็นเมืองที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง มีการวางผังการใช้ที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด สามารถบรรเทาปัญหาการจราจรและรองรับแรงงานด้วยการรวมย่านอุตสาหกรรม ย่านพาณิชยกรรม ที่สามารถเป็นแหล่งงานหลัก ตลอดจนย่านราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ ที่ครบถ้วนสมบูรณ์เหมาะสม และสอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

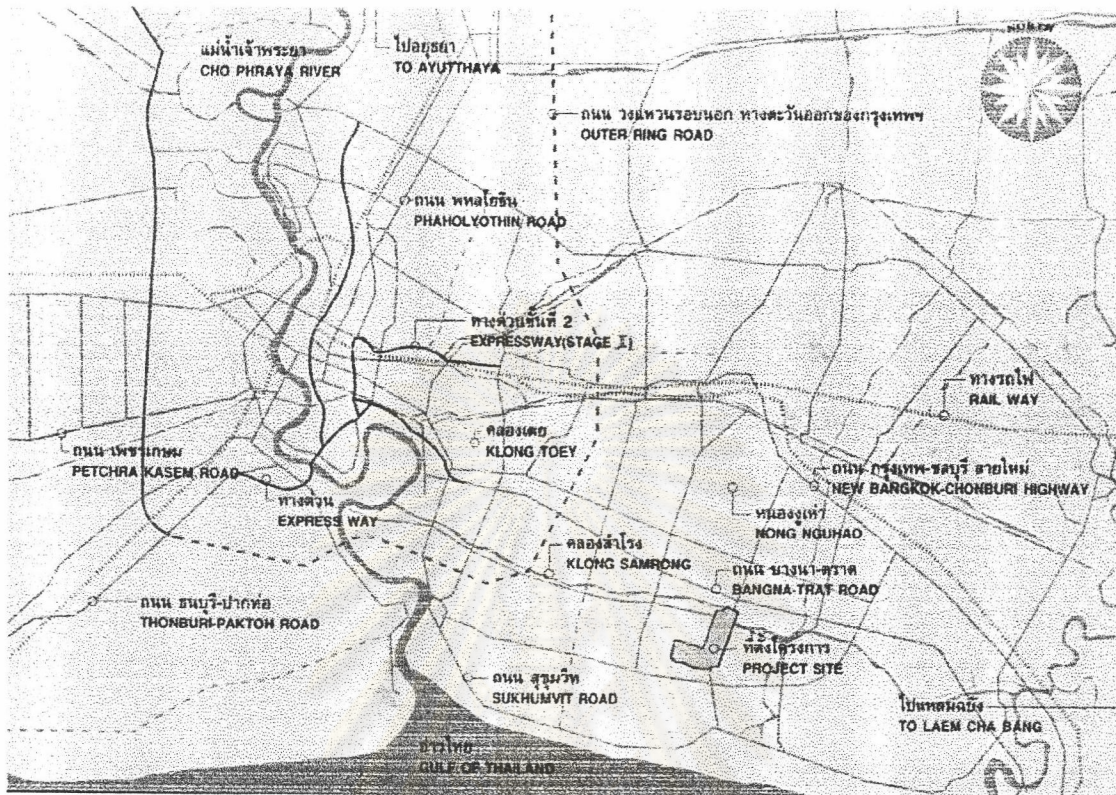
โครงการเมืองใหม่บางพลี เป็นโครงการเมืองใหม่ที่มีขนาดใหญ่ที่สุด ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ เริ่มจัดซื้อที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 และเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 จนแล้วเสร็จวาระที่ 1 ในปี พ.ศ. 2528

3.7.1 ที่ตั้งและขนาดโครงการเมืองใหม่บางพลี

โครงการเมืองใหม่บางพลีตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 22-23 และถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีขนาดที่ดินทั้งหมด 4,469 ไร่ แบ่งการพัฒนาออกเป็น 2 วาระ ได้แก่

1. วาระที่ 1 : ดำเนินการระหว่างปี พ.ศ. 2523-2531 บนเนื้อที่ 1,665 ไร่
2. วาระที่ 2 : ดำเนินการตั้งแต่ปี 2531 โดยแบ่งการดำเนินการออกเป็น 2 ระยะ คือ
 - วาระที่ 2 ระยะที่ 1 บนเนื้อที่ 1,500 ไร่
 - วาระที่ 2 ระยะที่ 2 บนเนื้อที่ 1,304 ไร่

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 3.1 แผนที่ตั้งโครงการเมืองใหม่บางพลี

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.7.2 วัตถุประสงค์ของโครงการเมืองใหม่บางพลี

1. เพื่อบรรเทาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อลดอัตราการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วในกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดในกรุงเทพมหานคร โดยให้ประชาชนส่วนใหญ่ในเมืองมีแหล่งงานภายในเมือง ลดการเดินทางเข้ากรุงเทพมหานคร
4. เพื่อป้องกันการใช้ที่ดินผิดประเภท หรือการใช้ที่ดินอย่างขาดการวางผังวางแผนบริเวณชานเมือง
5. เพื่อสร้างแหล่งงานให้แก่ประชาชนในกรุงเทพมหานคร และกระจายแหล่งงานออกไปจากกรุงเทพมหานคร โดยส่งเสริมให้เกิดศูนย์กลางอุตสาหกรรมและพาณิชยกรรมในเมืองใหม่ เพื่อเป็นการสร้างฐานเศรษฐกิจใหม่
6. เพื่อจัดสร้างระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่จำเป็นเหมาะสมและเพียงพอที่จะรองรับการขยายตัวของประชากรในเมือง

3.7.3 แนวความคิดในการวางผัง

การวางผังเมืองใหม่บางพลี คำนึงถึงความเป็นอยู่ที่ดี และความสะดวกในการเดินทางเป็นสำคัญ ถนนสายประธานของเมืองแบ่งเมืองออกเป็น 2 ส่วน คือ ด้านทิศตะวันออกเป็นบริเวณนิคมอุตสาหกรรม ส่วนด้านทิศตะวันตกเป็นย่านพักอาศัย การวางผังได้จัดให้มีบริเวณที่เป็นสาธารณูปการชุมชน เช่น สนามกีฬา โรงเรียน ตลาดสด และศูนย์ชุมชนเป็นแนวยาวกั้นระหว่างที่อยู่อาศัยกับถนนสายประธาน เพื่อให้ย่านพักอาศัยไม่ถูกรบกวนจากเขตอุตสาหกรรมและถนนสายประธานมากนัก

ในบริเวณย่านพักอาศัยได้วางผังโดยแบ่งออกเป็นหมู่บ้าน แต่ละหมู่บ้านจะมีส่วนบริการ เช่น โรงเรียนอนุบาล ร้านค้าย่อย สนามเด็กเล่น ตั้งอยู่ในระยะที่ผู้อาศัยสามารถเดินไปถึงได้หมู่บ้าน รวมกันเป็น 1 ตำบล แต่ละตำบลจะมีส่วนบริการระดับตำบล เช่น โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษา ตลาดสด สถานพยาบาล สนามกีฬา สวนสาธารณะ ตั้งอยู่ในระยะทางที่ผู้อาศัยเดินทางไปถึงภายใน 10 นาที และอาจใช้การเดินทางโดยรถจักรยานได้ด้วย

นอกจากนี้ยังมีส่วนบริการระดับเมือง เช่น โรงพยาบาล สถานีจอดรถประจำทาง ศูนย์ธุรกิจการค้าหลักของเมือง ศูนย์บริหารเมือง ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่สามารถให้บริการแก่ประชาชนทั้งในเมืองใหม่และชุมชนโดยรอบ สำหรับที่ว่างโล่งเพื่อการพักผ่อนในเมืองใหม่บางพลีอยู่บริเวณเขื่อนดิน คูน้ำของเมือง ซึ่งมีลักษณะเป็นแนวยาวตลอดเมือง ทำให้ผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์เต็มที่

ระบบถนนในเมืองใหม่บางพลี วางแผนไว้อย่างเป็นระเบียบ โดยใช้ระบบ Grid System และ Loop System ผสมกัน และมีการกำหนดขนาดของถนนให้เหมาะสมกับปริมาณการสัญจร เช่น ถนนในหมู่บ้านกว้าง 7.50 เมตร ถนนระดับตำบลกว้าง 18 เมตร และถนนสายประธานของเมืองกว้าง 32 เมตร

1. ที่อยู่อาศัย

โครงการเมืองใหม่บางพลี มีการจัดโซนที่อยู่อาศัยตามระดับรายได้ ดังนี้³

1.1 โซนที่อยู่อาศัยรายได้น้อย

- ในเขตวาระที่ 1 บริเวณด้านหน้าโครงการ จะอยู่ใกล้กับส่วนบริการชุมชน ซึ่งมีการติดต่อภายในโซนได้ด้วยทางเท้า ถนนในโซนนี้จึงเป็นถนนสายย่อย ที่อยู่อาศัยแต่ละยูนิตจะไม่มีที่จอดรถ
- ในเขตวาระที่ 2 ส่วนที่ 2 ทางด้านเหนือของพื้นที่ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดสูง 5 ชั้น จำนวน 1,728 หน่วย มีผู้อยู่อาศัยแล้วบางส่วน แต่เนื่องจากอยู่ไกลจากเขตชุมชนมาก จึงทำให้มีผู้อยู่อาศัยน้อย แต่จะสะดวกสำหรับประชาชนที่มีรถส่วนตัว เพราะมีลานจอดรถให้พร้อมอยู่แล้ว และอีกบริเวณหนึ่งคือ บริเวณในสุดของโครงการเมืองใหม่บางพลี เป็นโครงการอาคารเช่าบางพลี ซึ่งขณะนี้กำลังเริ่มต้นก่อสร้าง เป็นอาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น จำนวน 6,320 หน่วย ขณะนี้มีประชาชนที่สนใจติดต่อขอเช่าประมาณ 10% ของจำนวนยูนิตเท่านั้น เพราะเป็นบริเวณเปลี่ยวและไกลเกินไปสำหรับผู้มีรายได้น้อยและไม่มีรถเป็นของตนเอง

³ จิราภรณ์ ปิณฑวิรุจน์, "การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538), หน้า 37.

1.2 โชนที่อยู่อาศัยรายได้ปานกลาง จะอยู่ถัดไปจากโชนรายได้น้อย ลึกเข้าไปจากด้านหน้าโครงการ เป็นอาคารพักอาศัยแบบบ้านแฝด มีขอบเขต และที่จอดรถในแต่ละหลัง

1.3 โชนที่อยู่อาศัยรายได้สูง ถูกแยกจากโชนที่อยู่อาศัยรายได้ปานกลางจากแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง และเป็นโชนที่บอกถึงพื้นที่สิ้นสุดในวาระที่ 1 เป็นโชนที่อยู่อาศัยซึ่งห่างจากศูนย์กลางชุมชนมากกว่าโชนอื่นๆ ในพื้นที่เดียวกัน เป็นโชนที่มีบรรยากาศสงบเงียบและเป็นส่วนตัว

2. แหล่งงาน

แหล่งงานในเมืองใหม่จะมีทั้งส่วนอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และย่านราชการ ซึ่งจะสามารถรองรับแรงงานได้ประมาณร้อยละ 50 ของประชากรในวัยทำงานที่อาศัยอยู่ในเมือง

2.1 นิคมอุตสาหกรรม มีเนื้อที่ 1,000 ไร่ จำนวนโรงงานทั้งสิ้น 110 โรง รับแรงงานได้ 14,000 คน อยู่ทางฝั่งตะวันออกของถนนสายประธาน โรงงานอุตสาหกรรมทั้งหมดจะเป็นอุตสาหกรรมสะอาดปราศจากมลภาวะและเป็นอุตสาหกรรมที่เน้นการใช้แรงงานเป็นหลัก

2.2 ย่านพาณิชยกรรม ย่านพาณิชยกรรมหลักของเมืองจะเป็นศูนย์กลางธุรกิจการค้าของเมือง ให้บริการกับประชาชนในเมืองและชุมชนโดยรอบ ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจต่างๆ ย่านพาณิชยกรรมในเมืองใหม่บางพลีแยกออกเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ย่านการค้าระดับชุมชน ซึ่งจะอยู่ภายในชุมชนบริเวณถนนสายประธานและบริเวณตลาดสด ซึ่งอยู่ทางตอนกลางของพื้นที่วาระที่ 1 อีกย่านได้แก่ ย่านศูนย์กลางการค้าหลักบริเวณด้านหน้าของโครงการติดถนนเทพารักษ์ ในเนื้อที่ 27 ไร่

2.3 ศูนย์บริหารเมืองใหม่ เป็นศูนย์ราชการระดับอำเภอ ประกอบด้วย หน่วยงานราชการต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการให้บริการกับประชาชนในเมืองและชุมชนโดยรอบ

3. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

3.1 ระบบถนน ถนนสายประธานของเมืองใหม่จะต่อเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินสายสำคัญๆ คือ ถนนบางนา-ตราด ถนนเทพารักษ์ และถนนสุขุมวิท ภายในเมืองใหม่จะแบ่งถนนออกเป็นขนาดต่างๆ กันตามปริมาณการสัญจร

3.2 ระบบป้องกันน้ำท่วม ใช้ระบบเขื่อนดิน คูน้ำ เขื่อนดินจะสูงกว่าระดับน้ำทะเล 2 เมตร มีคูน้ำโดยรอบเพื่อกักเก็บน้ำฝนก่อนระบายลงสู่คลองสาธารณะ

3.3 ระบบระบายน้ำ ระบบระบายน้ำในเมืองใหม่ จะใช้ท่อระบายน้ำแบบรางยูเพื่อให้ระบายน้ำฝนลงสู่คูน้ำที่จัดเตรียมไว้

3.4 ระบบกำจัดน้ำเสีย ภายในเมืองใหม่จะมีโรงบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง 3 โรง เพื่อบำบัดน้ำเสียจากส่วนที่อยู่อาศัยและเขตอุตสาหกรรม

3.4 ระบบไฟฟ้า เมืองใหม่บางพลีจะมีสถานีผลิตไฟฟ้าย่อย 2 แห่ง เพื่อผลิตไฟฟ้าใช้ในบริเวณโครงการ และชุมชนโดยรอบ

3.5 ระบบประปา โรงผลิตน้ำประปาภายในเมืองใหม่บางพลี จะใช้น้ำจากคลองสาธารณะ และอ่างเก็บน้ำจืดภายในเมืองใหม่เป็นน้ำดิบสำหรับผลิตน้ำประปาที่จะให้บริการแก่ประชาชนและอุตสาหกรรมในเมือง

3.6 ระบบขนส่งมวลชน มีรถประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพให้บริการระหว่างเมืองใหม่กับกรุงเทพมหานคร

3.7 ศูนย์กีฬา ภายในเมืองใหม่มีศูนย์กีฬา 3 แห่ง ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ สนามฟุตบอล สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน ยิมเนเซียม

3.8 ส่วนบริการอื่นๆ ประกอบด้วย โรงเรียนระดับต่างๆ ตั้งแต่ อนุบาล ประถมศึกษา จนถึงอาชีวศึกษา ศูนย์วิชาชีพ สถานือนามัย ไปรษณีย์ สถานีตำรวจ สถานีดับเพลิง สวนสาธารณะ ฯลฯ

3.7.4 การใช้ที่ดินและองค์ประกอบของเมืองใหม่บางพลี

การวางผังโครงการเมืองใหม่บางพลี ได้มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงหลายครั้ง เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป และเพื่อแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น ปัญหาทางด้านการก่อสร้าง และปัญหาการทลายตัวของเขื่อนดิน แม้ในปัจจุบันผังโครงการเมืองใหม่บางพลีก็ยังคงมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเสมอ โดยเฉพาะผังโครงการวาระที่ 2 เป็นการวางผังเฉพาะโครงการที่สำคัญของผังเท่านั้น แต่ยังไม่ได้กำหนดพื้นที่ใช้สอยตายตัว ยังคงพื้นที่ให้

เป็นพื้นที่พัฒนาในอนาคต สำหรับผังที่ค่อนข้างแน่นอน ได้แก่ โครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1 เนื่องจากได้ก่อสร้างไปแล้วเกือบทั้งหมด การใช้พื้นที่โครงการประกอบด้วยส่วนสำคัญ ดังนี้

ตารางที่ 3.2 การใช้ที่ดินโครงการเมืองใหม่บางพลี

ประเภทการใช้ที่ดิน	วาระที่ 1		วาระที่ 2 ส่วนที่ 1		วาระที่ 2 ส่วนที่ 2		รวม	
	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
1. ที่อยู่อาศัย	391	23.5	412	27.5	623	47.8	1426	31.9
2. ย่านอุตสาหกรรม	476	28.6	415	27.7	-	-	891	19.9
3. ย่านธุรกิจการค้า	206	12.4	38	2.5	18	1.4	262	5.9
4. ส่วนบริการชุมชน	105	6.3	90	6.0	68	5.2	263	5.9
5. สวนสาธารณะและที่ว่าง	165	9.9	125	8.3	-	-	290	6.5
6. ถนนและทางเท้า	217	13.0	137	9.1	119	9.1	473	10.6
7. ศูนย์ราชการ	-	-	94	6.3	-	-	94	2.1
8. ธนาคารแห่งประเทศไทย	-	-	-	-	300	23.0	300	6.7
9. อื่นๆ	105	6.3	189	12.6	176	13.5	470	10.5
รวม	1,665	100.0	1,500	100.0	1,304	100.0	4,469	100.0

ที่มา เอกสารสรุปสาระสำคัญของโครงการเมืองใหม่บางพลี กองผังเมืองและโครงการเมืองใหม่ การเคหะแห่งชาติ, 2535

3.7.5 ลักษณะอาคารพักอาศัยในโครงการเมืองใหม่บางพลี

1. อาคารพักอาศัยในโครงการวาระที่ 1 เป็นการก่อสร้างในลักษณะ “บ้านสร้างบางส่วน” เพื่อให้อัตราค่าผ่อนชำระเหมาะสมกับความสำคัญในการจ่ายของกลุ่มประชากรเป้าหมาย ประกอบด้วยบ้าน 4 แบบ ได้แก่

1.1 แบบ A เป็นอาคารเรือนแถวชั้นเดียว ประกอบด้วย ส่วนเอนกประสงค์และห้องน้ำ-ส้วม แต่ละห้องมีผนังเฉพาะด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนด้านหน้า-หลัง ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง ขนาดอาคาร 25.2 ตารางเมตร บนที่ดิน 21 ตารางวา

1.2 แบบ B เป็นอาคารเรือนแถวสองชั้น ประกอบด้วย ส่วนนอน ส่วนเอนกประสงค์ และห้องน้ำ-ส้วม 1 ห้อง แต่ละหน่วยมีผนังด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนผนังด้านหน้า-หลัง ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง ขนาดอาคาร 37.8 ตารางเมตร บนที่ดิน 21 ตารางวา

1.3 แบบ C เป็นอาคารบ้านแฝดสองชั้น ประกอบด้วย ส่วนนอน ส่วนเอนกประสงค์ และห้องน้ำ-ส้วม 1 ห้อง แต่ละหน่วยจะมีผนังด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนผนังด้านหน้า-หลัง ผู้อยู่อาศัยต่อเติมเอง ขนาดอาคาร 60 ตารางเมตร บนที่ดิน 40 ตารางวา

1.4 แบบ D เป็นอาคารบ้านแฝดสองชั้น เช่นเดียวกับแบบ C แต่มีพื้นที่อาคาร 84.42 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 50 ตารางวา

1.5 อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น (SH2) และ 3 ชั้น (SH3) พื้นที่อาคาร 128 ตารางเมตร และ 182 ตารางเมตร ตามลำดับ เนื้อที่ 21 ตารางวา เป็นอาคารสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้เป็นที่ประกอบการค้าพาณิชย์ได้บริเวณชั้นล่าง ส่วนชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย

สำหรับพื้นที่ของวาระที่ 1 การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 5,095 หน่วย ขนาดที่ดิน 1,665 ไร่ ดำเนินการระหว่างปี 2523-2531 โดยแบ่งการก่อสร้าง 3 ระยะ คือ

ระยะที่ 1	แบบ A	จำนวน 1,260	หน่วย/ครัวเรือน
	แบบ B	จำนวน 1,902	หน่วย/ครัวเรือน
	SH2	จำนวน 13	หน่วย/ครัวเรือน
	SH3	จำนวน 60	หน่วย/ครัวเรือน
	รวม	จำนวน 3,235	หน่วย/ครัวเรือน
ระยะที่ 2	แบบ C	จำนวน 832	หน่วย/ครัวเรือน
	SH3	จำนวน 140	หน่วย/ครัวเรือน
	รวม	จำนวน 972	หน่วย/ครัวเรือน
ระยะที่ 3	แบบ D	จำนวน 786	หน่วย/ครัวเรือน
	SH2	จำนวน 120	หน่วย/ครัวเรือน
	รวม	จำนวน 888	หน่วย/ครัวเรือน
รวมทั้งสามระยะ		จำนวน 5,095	หน่วย/ครัวเรือน

2. อาคารพักอาศัยในโครงการวาระที่ 2 สำหรับพื้นที่ของวาระที่ 2 การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 8,251 หน่วย ขนาดที่ดิน 757.02 ไร่ ดำเนินการตั้งแต่ปี 2531-ปัจจุบัน (2544)

2.1 โครงการอาคารชุดให้เช่า คือ อาคาร E9/1-2 เป็นอาคารเช่า 5 ชั้น จำนวน 3,440 หน่วย โดยจัดทำเป็นสำนักงาน จำนวน 10 หน่วย และที่อยู่อาศัย จำนวน 3,430 หน่วย

2.2 โครงการอาคารชุดเช่าซื้อ คือ อาคาร E2, E9/4, E9/5 เป็นอาคารชุด 5 ชั้น จำนวน 4,724 หน่วย โดยจัดทำเป็นสำนักงาน จำนวน 20 หน่วย และที่อยู่อาศัย จำนวน 4,704 หน่วย

2.3 อาคารพาณิชย์ คือ อาคาร E6 และ E9/3 จำนวน 87 หน่วย



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.7.6 สถานการณ์การเข้าอยู่อาศัยในโครงการเมืองใหม่บางพลี

จากการศึกษาข้อมูลอาคารในโครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1 มีการเข้าอยู่เต็มจำนวน ในขณะที่วาระที่ 2 มีการเข้าอยู่บางส่วน สรุปดังตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 สถานการณ์การเข้าอยู่ในโครงการเมืองใหม่บางพลี

โครงการเมืองใหม่บางพลี	จำนวนหน่วยเต็ม	จำนวนครัวเรือนที่เข้าอยู่
วาระ 1		
A	1,260	1,260
B	1,902	1,902
C	832	832
D	768	768
SH2	133	133
SH3	200	200
รวมวาระ 1	5,095	5,095
วาระ 2		
E 9/1-2	3,430	960
E 2	1,717	117
E 9/4	1,484	693
E 9/5	1,503	447
E 6	35	2
E 9/3	52	9
รวมวาระ 2	8,221	2,228
รวมวาระที่ 1 และ 2	13,316	7,323

หมายเหตุ ข้อมูลวาระที่ 1 ณ เดือนสิงหาคม 2544

ข้อมูลวาระที่ 2 ณ วันที่ 19 กันยายน 2544

ที่มา โครงการเมืองใหม่บางพลี

3.7.7 ประชากรเป้าหมายของโครงการเมืองใหม่บางพลี การเคหะแห่งชาติได้วางกรอบความคิดเรื่องประชากรเป้าหมาย ดังนี้

1. กลุ่มประชากรเป้าหมาย ได้มุ่งไปยังกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเป็นหลักโดยคำนึงถึงความสามารถในการจ่าย (Affordability) ของแต่ละกลุ่มเป็นตัวกำหนดราคาที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มนั้นๆ
2. การอุดหนุนจากรัฐบาลและการคืนทุน (Subsidy and Cost Recovery) ภาครัฐจะให้การอุดหนุนเฉพาะค่าระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการพื้นฐานเท่านั้น และกำหนดให้โครงการต้องเป็นโครงการที่ไม่ขาดทุน
3. การอุดหนุนภายในโครงการ เพื่อให้ราคาขายที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยอยู่ในระดับที่สามารถผ่อนชำระได้ จึงวางแผนการเงินให้นำผลกำไรที่ได้จากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ย่านพาณิชยกรรม มาอุดหนุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

ตารางที่ 3.4 ประชากรเป้าหมายและระดับรายได้ครัวเรือน

กลุ่มรายได้	รายได้ครัวเรือน (ปี 2535)	ร้อยละ	ก่อสร้างในวาระที่ 1 (หน่วย)	ก่อสร้างในวาระที่ 2 (หน่วย)	รวมครัวเรือน (หน่วย)
ก	7,501-9,500	20	1,260	3,740	5,000
ข	9,501-12,000	20	1,902	3,098	5,000
ค	12,001-17,500	30	832	6,668	7500
ง	17,501-29,000	20	768	4,232	5000
จ	29,001-40,000	10	443	2,057	2500
รวม		100	5,205	19,795	25,000

ที่มา เอกสารสรุปสาระสำคัญโครงการเมืองใหม่บางพลี กองผังเมืองและโครงการเมืองใหม่ การเคหะแห่งชาติ, 2535

ตารางที่ 3.5 ค่าผ่อนชำระค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัย โครงการเมืองใหม่บางพลี วาระ 1

รูปแบบที่อยู่อาศัย	ระดับรายได้ ปี 2523 *	ระดับรายได้ ปี 2535 **	ค่าผ่อนชำระ (20ปี)	% ค่าผ่อนชำระ ต่อรายได้ปี 2523	% ค่าผ่อนชำระ ต่อรายได้ปี 2535
A อาคารแถวชั้นเดียว	ต่ำกว่า 2,500	7,501-9,500	825	33%	9% - 11%
B อาคารแถวสองชั้น	2,500-3,500	9,501-12,000	1,325	38% - 53%	11% - 14%
C อาคารแฝดสองชั้น 40 ตร.วา	3,500-4,500	12,001-17,500	2,590	58% - 74%	15% - 22%
D อาคารแฝดสองชั้น 50 ตร.วา	4,500-6,500	17,501-29,000	3,500	54% - 78%	12% - 20%
SH2-3 อาคารพาณิชย์ สองชั้น-สามชั้น	สูงกว่า 6,500	29,001-40,000	3,730-6,470	57% - 99%	9% - 13% , 17% - 22%

ที่มา * Project of Planning Section Office 3, Summary Description of Bang Plee New Town Project Phase I (1980-1983) (March 20, 1982), p. 5.

** เอกสารสรุปสาระสำคัญโครงการเมืองใหม่บางพลี กองผังเมืองและโครงการเมืองใหม่ การเคหะแห่งชาติ, 2535

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย