

บทที่ 3

สภาพทั่วไปของโครงการเมืองใหม่บางพลี



ความเป็นมาของโครงการเมืองใหม่บางพลี

เมื่อประมาณปี 2518 รัฐได้เล็งเห็นความสำคัญในการพัฒนาเมืองใหม่ขึ้นชานกรุงเทพฯ เนื่องจากตัวเลขด้านประชากรคำนวณว่าในปีหนึ่งจะมีประชากรเพิ่มขึ้นในเมืองหลวงประมาณ 150,000 คน หรือ 25,000 ครอบครัว ซึ่งถ้าจะไม่ให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยแล้ว ควรต้องมีการก่อสร้างเมืองใหม่ขึ้นอีก 1-2 เมือง รัฐบาลจึงได้กำหนดนโยบายให้มีการก่อสร้างเมืองใหม่เพื่อรองรับความล้น (Over Spill Town) ของกรุงเทพฯ ขึ้น ตามแนวถนนสายหลักที่เข้าสู่กรุงเทพฯ อันได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนบางนา-ตราด และถนนเพชรเกษมกับถนนธนบุรี-ปากท่อ

การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลโดยก่อสร้างเมืองใหม่ขึ้น 2 แห่ง ได้แก่ เมืองใหม่รังสิต ซึ่งต้องประสบปัญหาเรื่องการเงินที่ดิน จึงไม่ประสบความสำเร็จ และเมืองใหม่บางพลีซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่สุดของการเคหะแห่งชาติ ดำเนินการจัดซื้อที่ดินตั้งแต่ปี 2519 จนกระทั่งปัจจุบัน (ปี 2535) ได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการวาระที่ 1 เป็นที่อยู่อาศัย 5,205 หน่วย เสร็จแล้วและกำลังดำเนินการก่อสร้างโครงการวาระที่ 2 อยู่

วัตถุประสงค์ของโครงการเมืองใหม่บางพลี

เมืองใหม่บางพลีมีเป้าหมายจะเป็นเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง (Self Contained) โดยคาดว่าครึ่งหนึ่งของประชากรในเมืองจะประกอบอาชีพในแหล่งงานต่างๆ อันได้แก่ ย่านอุตสาหกรรม ย่านธุรกิจการค้า สถานที่ราชการ สถานศึกษาที่อยู่ในเมือง ส่วนประชากรที่เหลือจะทำงานในบริเวณใกล้เคียง เพื่อต้องการให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. บรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อลดอัตราการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร
3. เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดในกรุงเทพมหานคร
4. เพื่อบรรเทาปัญหาการใช้ที่ดินผิดประเภท หรือการใช้ที่ดินอย่างขาดการวางแผน

เมืองบริเวณชานเมือง

5. เพื่อสร้างแหล่งงานให้แก่ประชากรในภาคกรุงเทพมหานคร

6. เพื่อก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเมือง จึงเป็นตัวช่วยบรรเทาปัญหาการขาดแคลนเครือข่ายสาธารณูปโภคในเขตชานเมืองได้

ลักษณะทางกายภาพ

1. ที่ตั้งและขอบเขตโครงการเมืองใหม่บางพลี

โครงการเมืองใหม่บางพลีตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 22-23 และถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ทั้งหมด 4,469 ไร่ มีอาณาเขตติดต่อดังนี้ (แผนที่ 3.1)

ทิศเหนือ	จดคลองลำโรง ซึ่งกว้างประมาณ 40-50 เมตร สามารถใช้เป็นเส้นทางคมนาคมได้ตลอดปี
ทิศใต้	จดแนวคลองห้าสิบ ซึ่งต่อกับวาระที่ 2
ทิศตะวันออก	จดคลองหัวเกลือ กว้างประมาณ 10 เมตร
ทิศตะวันตก	จดคลองเจริญราษฎร์ กว้างประมาณ 12 เมตร

การพัฒนาพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลีนั้น แบ่งการพัฒนาออกเป็นวาระต่างๆ คือ (แผนที่ 3.2)

วาระที่ 1 ดำเนินการระหว่างปี 2523-2531 บนเนื้อที่ 1,665 ไร่

วาระที่ 2 ดำเนินการตั้งแต่ปี 2531 เป็นต้นมา โดยแบ่งการดำเนินงานออกเป็น

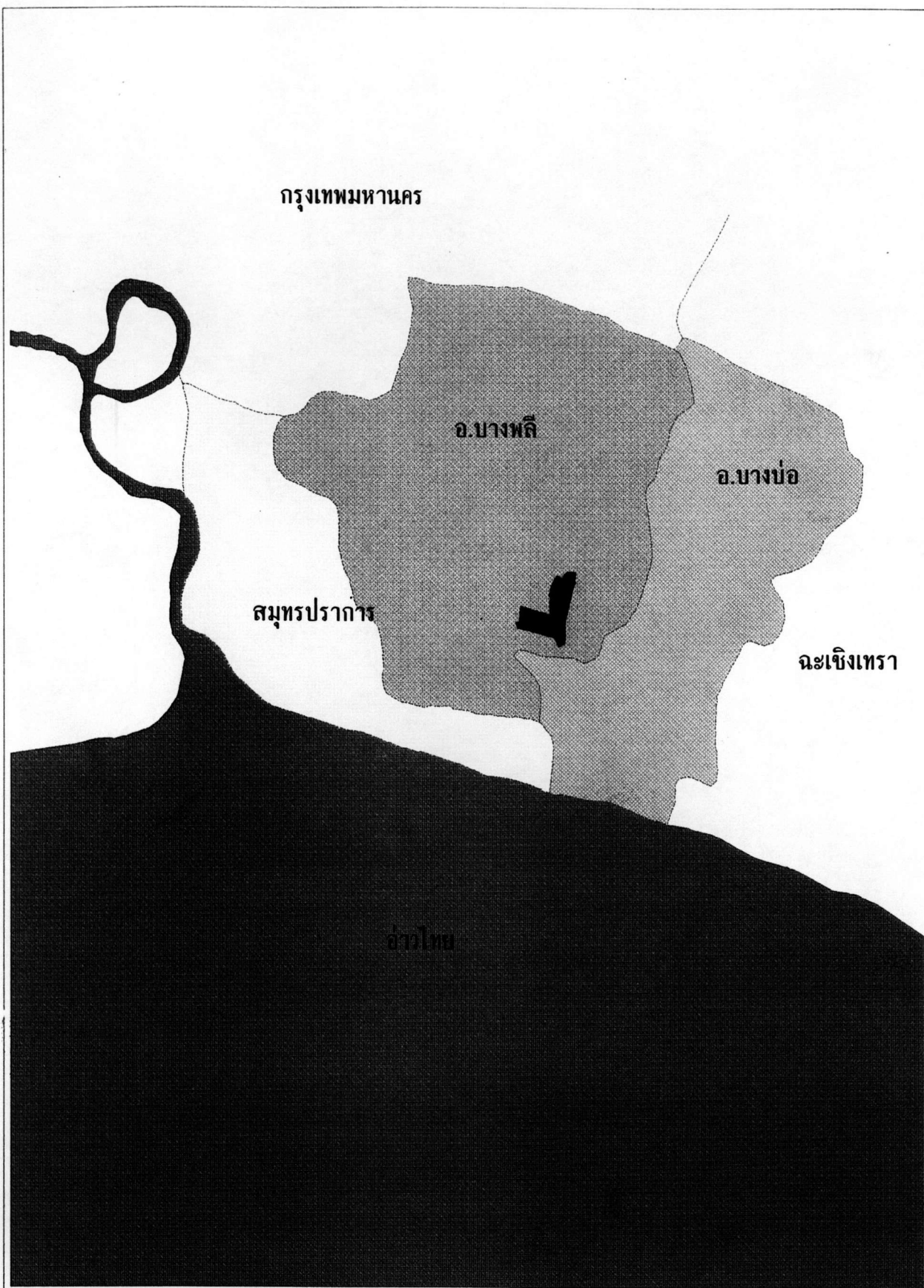
- วาระที่ 2 ระยะที่ 1 บนเนื้อที่ 1,500 ไร่

- วาระที่ 2 ระยะที่ 2 บนเนื้อที่ 1,304 ไร่

ความเหมาะสมด้านที่ตั้งโครงการ ที่ตั้งโครงการนี้มีความเหมาะสมมากเนื่องจาก ก. มีการคมนาคมสะดวก เนื่องจากอยู่ห่างจากถนนบางนา-ตราดไม่ถึงกิโลเมตร ซึ่งเป็นถนนสายสำคัญที่เชื่อมกรุงเทพมหานครกับชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกที่กำลังจะพัฒนาเป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ และยังห่างจากบริเวณที่เสนอให้เป็นสนามบินนานาชาติหนองงูเห่าเพียง 10 กิโลเมตรเท่านั้น ส่วนถนนเทพารักษ์ก็เป็นถนนสายสำคัญที่กำลังดำเนินการก่อสร้างขยายถนนเพื่อเป็นถนนคู่ขนานกับถนนบางนา-ตราด เชื่อมชุมชนที่สำคัญของจังหวัดสมุทรปราการ อันได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ และชุมชนลำโรง

นอกจากถนนสองสายดังกล่าวแล้ว ยังมีโครงการถนนลาดห้วย-สุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนที่ต่อจากถนนสายประธานของเมืองใหม่บางพลีไปต่อกับถนนสุขุมวิท ถนนสายนี้เมื่อก่อสร้างเสร็จจะเป็นถนนที่ตัดเชื่อมถนนบางนา-ตราด ถนนเทพารักษ์ และถนนสุขุมวิทเข้าด้วยกัน

ข. ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญ จังหวัดสมุทรปราการเป็นเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญของกรุงเทพฯ และประเทศไทย ดังนั้นจึงเป็นแหล่งงานที่สำคัญของผู้มีรายได้น้อย



การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

แผนที่แสดง ที่ตั้งโครงการเมืองใหม่บางพลี

แผนที่ 3.1

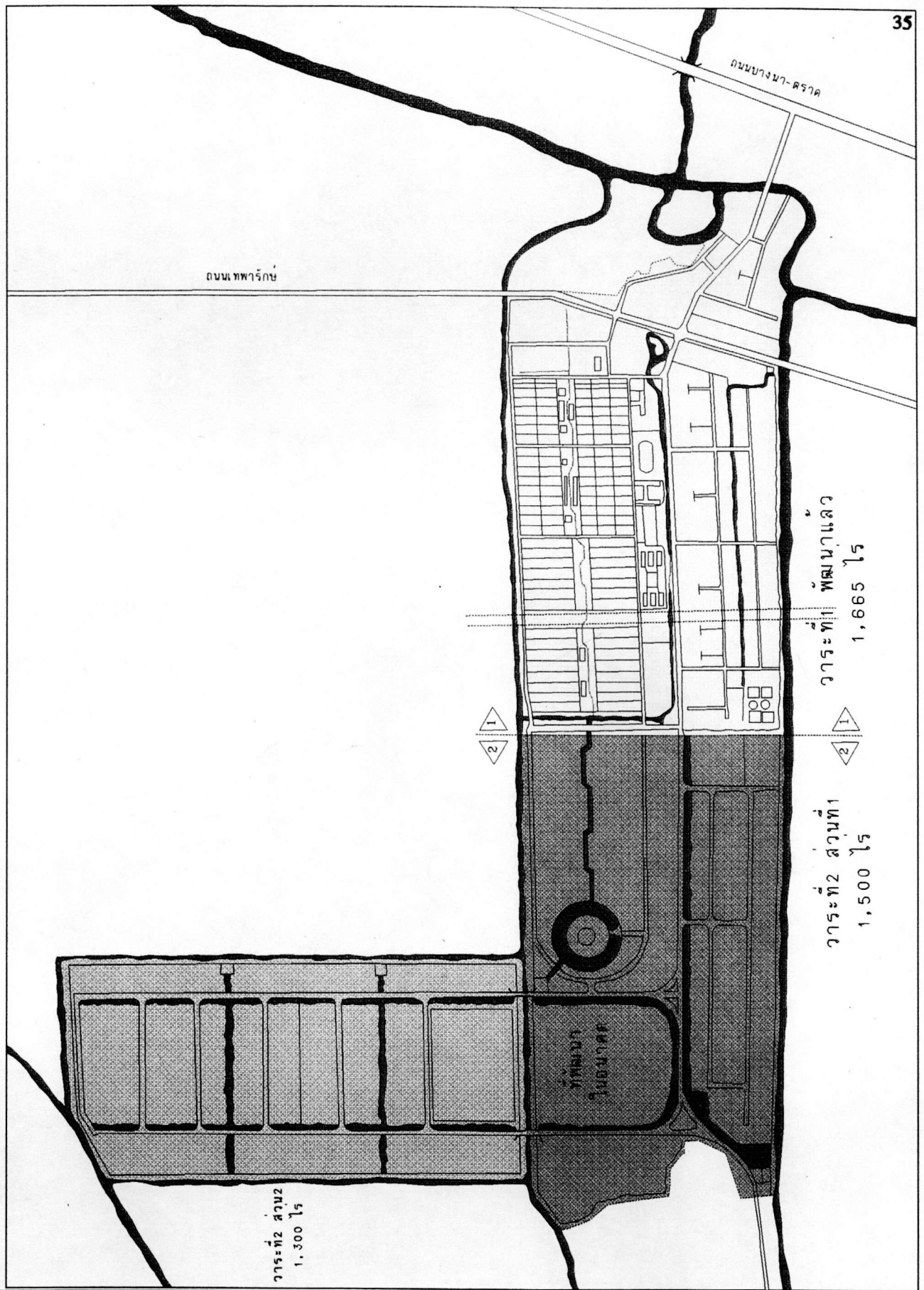


มาตราส่วน



ที่ตั้งโครงการ

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- พื้นที่พัฒนาวาระที่ 1
- พื้นที่พัฒนาวาระที่ 2 ระยะที่ 1
- พื้นที่พัฒนาวาระที่ 2 ระยะที่ 2

I16748384

แผนที่แสดง ขอบเขตโครงการเมืองใหม่บางพลี

แผนที่ 3.2



มาตราส่วน

0 1 Km.

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. การใช้ที่ดินและองค์ประกอบของเมืองใหม่

การวางแผนผังโครงการเมืองใหม่บางพลี ได้มีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงแก้ไขหลายครั้ง เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป แต่ในบางครั้งก็แก้ไขเนื่องจากปัญหาทางด้าน การก่อสร้าง เช่น การเปลี่ยนแนวคูน้ำให้ห่างออกจากเขื่อนดิน เพื่อแก้ไขปัญหาการทลายตัวของเขื่อนดิน

แม้ในปัจจุบันผังโครงการเมืองใหม่บางพลี ก็ยังคงมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเสมอ โดยเฉพาะผังโครงการวาระที่ 2 ยังเป็นการวางแผนผังเฉพาะโครงการที่สำคัญของผังเท่านั้น แต่ยังไม่ได้กำหนดพื้นที่ใช้สอยตายตัว ยังคงพื้นที่ให้เป็นที่พัฒนาในอนาคต ผังที่ค่อนข้างแน่นอนเพราะได้ก่อสร้างไปแล้วเกือบทั้งหมด ได้แก่ โครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 ดังรายละเอียดจากตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงการใช้ที่ดินโครงการเมืองใหม่บางพลี

ประเภทการใช้ที่ดิน	วาระที่ 1		วาระที่ 2 ส่วนที่ 1		วาระที่ 2 ส่วนที่ 2		รวม	
	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ	ไร่	ร้อยละ
1. ที่อยู่อาศัย	391	23.5	412	27.5	175	9.6	978	23.7
2. ย่านอุตสาหกรรม	455	28.6	445	27.7	603	46.8	1,500	31.5
3. ย่านพาณิชย์กรรม	206	12.4	38	2.5	18	1.4	262	5.9
4. สาธารณูปโภคและ สาธารณูปการ	105	6.3	90	6.0	68	5.2	263	5.9
5. สวนสาธารณะและ ที่ว่าง	165	9.9	125	8.3	-	-	290	6.5
6. ถนนทางเท้า	217	13.0	137	9.1	119	9.1	473	10.6
7. ศูนย์ราชการ	-	-	94	6.3	-	-	94	2.1
8. ธนาคารแห่ง ประเทศไทย	-	-	-	-	300	23.0	300	6.7
9. อื่นๆ	105	6.3	189	12.6	21	1.7	315	7.1
รวม	1,665	100	1,500	100	1,304	100	4,469	100

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ผังการใช้ที่ดินเมืองใหม่บางพลี กำหนดออกเป็นโซนการใช้ที่ดินแต่ละประเภท (แผนที่ 3.3) โดยผังวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ส่วนที่ 1 มีลักษณะคล้ายคลึงกันคือ ผังตะวันตกของถนนสายประธานจะเป็นย่านของที่อยู่อาศัย ส่วนฝั่งตะวันออกเป็นเขตของนิคมอุตสาหกรรม ระหว่างย่านที่อยู่อาศัยและย่านอุตสาหกรรม นอกจากจะมีถนนสายประธานกันแล้ว ยังมีส่วนบริการชุมชน อันประกอบด้วย ศูนย์ชุมชน สถานีอนามัย สนามกีฬา โรงเรียน ตลาดสด ร้านค้า เป็นแนวกันอีกชั้นหนึ่ง ทำให้ย่านที่อยู่อาศัยไม่ถูกรบกวนจากโรงงานอุตสาหกรรม

สำหรับย่านพาณิชยกรรมของเมืองจะตั้งอยู่บริเวณสี่แยกถนนสายประธานของเมืองติดกับถนนเทพารักษ์ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนในเมืองใหม่บางพลีและชุมชนโดยรอบและมีศูนย์กลางการค้าย่อยอยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนในพื้นที่พัฒนาทุกวาระ ส่วนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จะกระจายอยู่ภายในโครงการเพื่อให้บริการแก่ประชาชนอย่างทั่วถึง

ปัจจุบันการใช้ที่ดินในเมืองใหม่บางพลี มีการพัฒนาพื้นที่ไปเพียงบางส่วนเท่านั้น (แผนที่ 3.4) โดยแบ่งเป็นโซนดังนี้คือ

2.1 โซนที่อยู่อาศัยรายได้น้อย

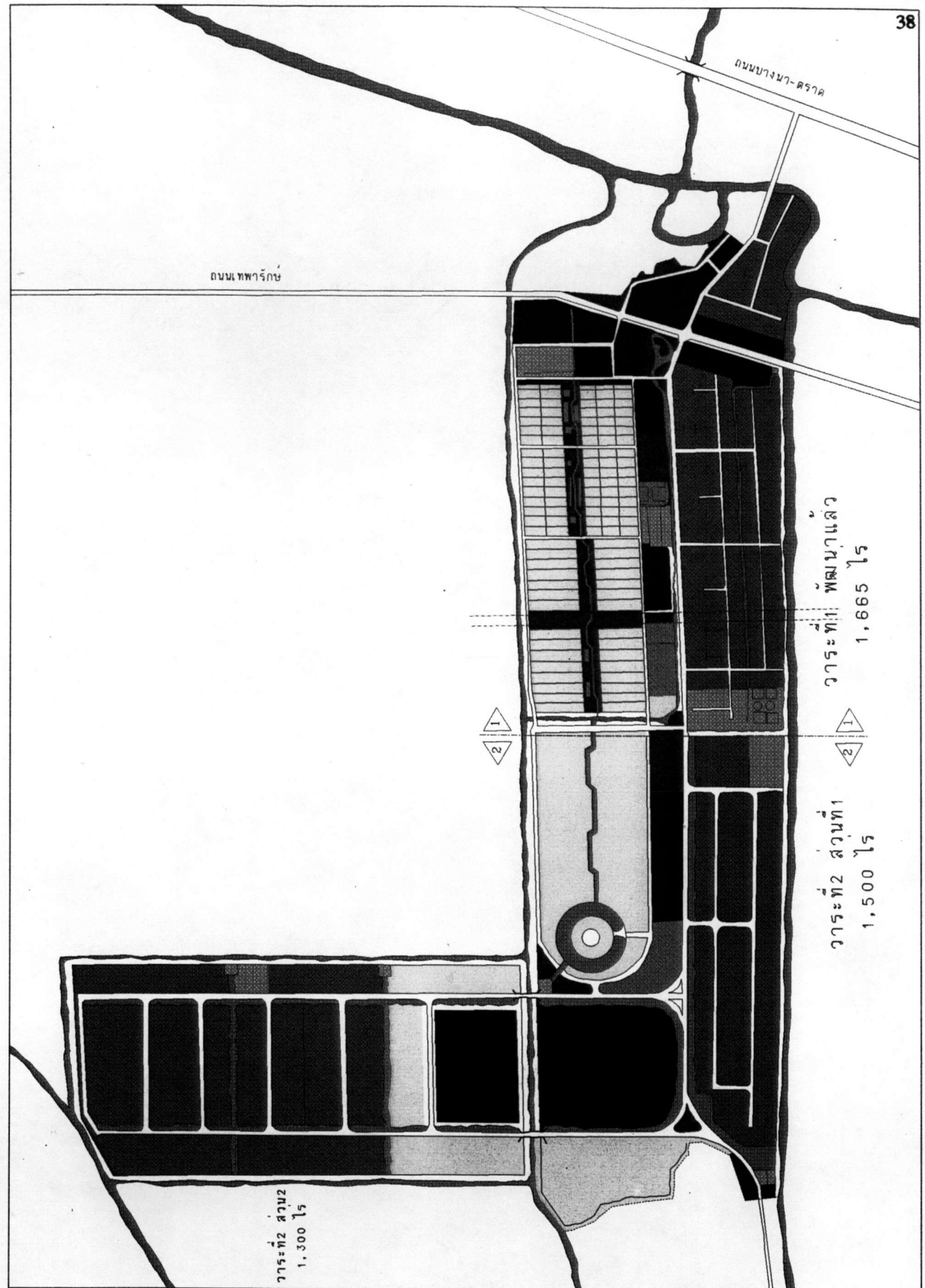
- บริเวณด้านหน้าโครงการ จะอยู่ใกล้กับส่วนบริการชุมชน ซึ่งมีการติดต่อภายในโซนได้ด้วยทางเท้า ถนนในโซนนี้จึงเป็นถนนสายย่อย ที่อยู่อาศัยแต่ละยูนิตจะไม่มีที่จอดรถ

- 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 เพราะเป็นบริเวณเปลี่ยวและไกลเกินไปสำหรับผู้มีรายได้น้อยและไม่มีรถเป็นของตัวเอง

2.2 โซนที่อยู่อาศัยรายได้ปานกลาง จะอยู่ถัดจากโซนรายได้น้อย ลึกเข้าไปทางด้านหน้าโครงการ เป็นอาคารพักอาศัยแบบบ้านแฝด มีขอบเขต และที่จอดรถในแต่ละหลัง

2.3 โซนที่อยู่อาศัยรายได้สูง ซึ่งถูกแยกจากโซนที่อยู่อาศัยรายได้ปานกลางจากแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง และเป็นโซนที่บอกถึงพื้นที่สิ้นสุดในวาระที่ 1 เป็นโซนที่อยู่อาศัยซึ่งห่างจากศูนย์กลางชุมชนมากกว่าโซนอื่นๆ ในพื้นที่เดียวกัน เป็นโซนที่มีบรรยากาศสงบเงียบและเป็นส่วนตัว

2.4 ย่านพาณิชยกรรม ในเมืองใหม่บางพลีแยกออกเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ย่านการค้าระดับชุมชน ซึ่งจะอยู่ภายในชุมชนบริเวณถนนแยกจากถนนสายประธาน และบริเวณ

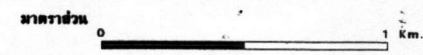


การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

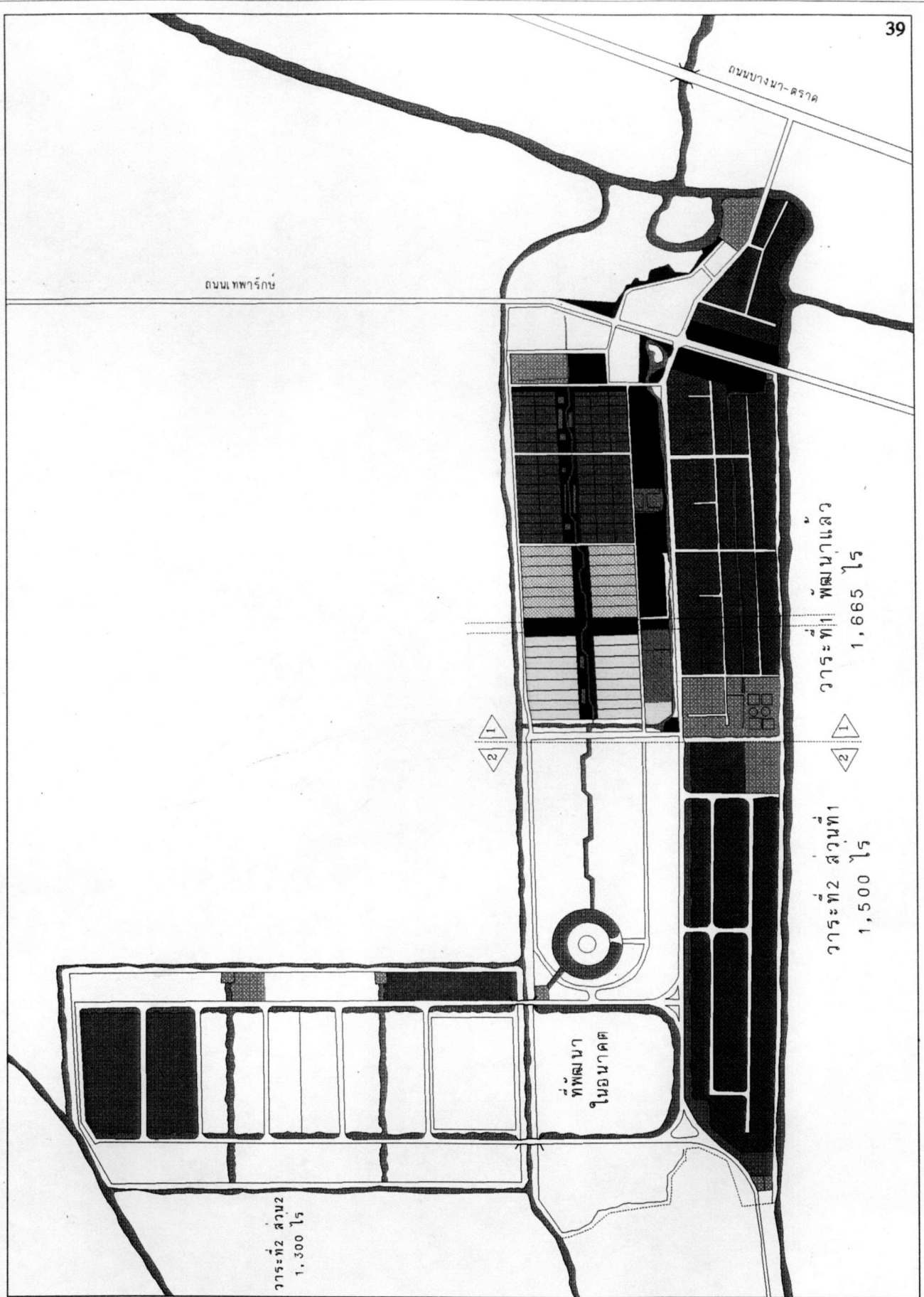
- | | | |
|----------------|----------------------|-----------|
| ที่อยู่อาศัย | สวนสาธารณะและที่ว่าง | สถานศึกษา |
| ย่านพาณิชยกรรม | สาธารณูปโภค | คลองคูน้ำ |
| ย่านอุตสาหกรรม | สถานราชการ | |

แผนที่แสดง ยังกำหนดการใช้ที่ดินโครงการเมืองใหม่บางพลี

แผนที่ 3.3



ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

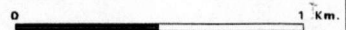
- | | | |
|------------------------|----------------------|--------------|
| ที่อยู่อาศัยรายได้น้อย | บ้านจุดศกพกรม | สถานศึกษา |
| ที่อยู่อาศัยรายได้อีก | สวนสาธารณะนกรที่ว่าง | ที่ดินในอนพท |
| ที่อยู่อาศัยรายได้สูง | ศูนย์สุขภาพ | กองศูนย์ |
| ย่านพาณิชยกรรม | สถานที่ราชการ | |

แผนที่แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบันของโครงการเมืองใหม่บางพลี

แผนที่ 3.4



มาตราส่วน



ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตลาดสด ซึ่งอยู่ทางตอนกลางของพื้นที่วาระที่ 1 อีกย่านได้แก่ ย่านศูนย์กลางการค้าหลักบริเวณด้านหน้าของโครงการติดถนนเทพารักษ์ ในเนื้อที่ 27 ไร่ ซึ่งกำลังเริ่มก่อสร้าง โดยให้เอกชนเป็นผู้ลงทุน มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ตั้งแต่ออฟฟิศ ร้านค้าย่อยต่างๆ ในรูปแบบของพลาซ่า เพื่อสามารถให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไปได้

2.5 ย่านอุตสาหกรรม อยู่ทางฝั่งตะวันออกของถนนสายประธาน โดยเป็นอุตสาหกรรมประเภทไม่ก่อให้เกิดมลภาวะเป็นพิษ ขณะนี้มีโรงงานดำเนินกิจการอยู่ 126 โรง

2.6 สถานที่ราชการ มีพื้นที่ 55.28 ไร่ กระจุกตัวอยู่บริเวณถนนสายรอง ให้บริการแก่ประชาชนในด้านต่างๆ

2.7 สถานศึกษา มีพื้นที่ 43 ไร่ ประกอบด้วย โรงเรียนอนุบาล และสถานเลี้ยงเด็กในแต่ละชุมชนย่อย โรงเรียนประถม 2 โรงเรียน โรงเรียนมัธยม และโรงเรียนสารพัดช่าง ซึ่งอยู่ทางฝั่งขวาของถนนสายรองภายในศูนย์กลางชุมชน

2.8 สาธารณูปโภค จะกระจายอยู่โดยรอบของโครงการ แต่ระบบบำบัดน้ำเสียจะอยู่ในส่วนของเขตอุตสาหกรรม เพื่อไม่ให้รบกวนเขตที่พักอาศัย ส่วนทางด้านหน้าโครงการนั้นเป็นสถานีจอตลอดประจำทางและท่าเรือ เพื่อใช้เป็นจุดรวมการคมนาคมระหว่างเมืองใหม่กับชุมชนอื่นๆ

2.9 ส่วนสาธารณะและที่ว่าง ส่วนใหญ่จะอยู่ภายในบริเวณที่พักอาศัยในแต่ละโซน และพื้นที่ตามแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง และยังมีสนามกีฬาเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจและออกกำลังกายอยู่บริเวณเดียวกับส่วนบริการชุมชนอื่นๆ

2.10 ที่พัฒนาในอนาคต ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากผังที่กำหนด ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในอนาคตว่าการใช้ที่ดินประเภทไหนถึงจะคุ้มค่าและตรงกับความต้องการของประชาชนมากที่สุด

2.11 คลอง คูน้ำ คลองมีพื้นที่ 21.17 ไร่ คูน้ำและเขื่อนดินซึ่งสร้างคู่กันไปตลอดรอบโครงการ มีพื้นที่ 105.20 ไร่ เพื่อใช้เป็นแนวป้องกันน้ำท่วม และแสดงขอบเขตของโครงการ

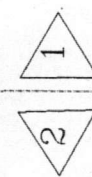
3. อาคารพักอาศัย

อาคารพักอาศัยในโครงการวาระที่ 1 เป็นการก่อสร้างในลักษณะ “บ้านสร้างบางส่วน” เพื่อให้อัตราค่าผ่อนชำระเหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของกลุ่มประชากรเป้าหมาย ประกอบด้วยบ้าน 4 แบบ (แผนที่ 3.5) ได้แก่

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

ถนนพาราณสี

วาระที่ 1 พัฒนาแล้ว เนื้อที่ 1,665 ไร่



การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เรือนแถวชั้นเดียว

บ้านแฝด 40 ตารางวา

อาคารพาณิชย์

เรือนแถวสองชั้น

บ้านแฝด 50 ตารางวา

แผนที่แสดง ลักษณะอาคารพักอาศัย

แผนที่ 3.5



มาตราส่วน

0 500 M

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

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

แบบ D เป็นอาคารบ้านแฝดสองชั้น เช่นเดียวกับแบบ C แต่มีพื้นที่อาคาร 84.42 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 50 ตารางวา

นอกจากบ้าน 4 แบบนี้แล้ว ยังมีอาคารพาณิชย์อีก 2 แบบคือ อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ในเนื้อที่ 21 ตารางวา ซึ่งเป็นอาคารสร้างเสร็จสมบูรณ์

4. อุตสาหกรรม

ในเมืองใหม่บางพลีเป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ในพื้นที่ 891 ไร่ อยู่ในส่วนของพื้นที่พิจารณาวาระที่ 1 455 ไร่ วาระที่ 2 445 ไร่ ปัจจุบัน (ธันวาคม 2534) มีจำนวนโรงงานทั้งหมด 126 โรง มีพื้นที่ 721 ไร่ 2 งาน 89.19 ตารางวา มีเงินทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 3,358.370 ล้านบาท มีการจ้างงาน 14,966 คน พื้นที่โดยเฉลี่ยของโรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมบางพลีเป็น 5 ไร่ 7 งาน 24.51 ตารางวา

นิคมอุตสาหกรรมบางพลีจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์คือ

- เพื่อเป็นแหล่งงานของชุมชน สะดวกในการเดินทางของคนงาน
- เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการอุตสาหกรรมให้มีแหล่งทำเลที่เหมาะสม สำหรับตั้งโรงงานและเสียค่าใช้จ่ายน้อย

- แก้ไขปัญหาที่ดินราคาสูงและหายาก ลดภาระการลงทุนของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม และเป็นการเร่งพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศในคราวเดียวกัน

- จัดความแออัดของอุตสาหกรรมในเขตเมืองหลวง ซึ่งเป็นอุปสรรคในการปรับปรุงขยายกิจการ จัดปัญหาการติดขัดของการจราจรขนส่งไม่สะดวก รวมทั้งปัญหาการขาดแคลนปัจจัยสำคัญ เช่น ไฟฟ้า น้ำใช้ โทรศัพท์ เป็นต้น

- ป้องกันชุมชนอันเนื่องมาจากอากาศและน้ำเป็นพิษ และเหตุเดือดร้อนรำคาญจากโรงงานอุตสาหกรรม โดยแยกพื้นที่ห่างจากกันอย่างเป็นสัดส่วน

ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมที่ตั้งโรงงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี จะได้รับประโยชน์หลายประการดังนี้

1. ที่ดินเพื่อตั้งโรงงานอุตสาหกรรมไม่ขัดต่อกฎหมายผังเมือง
2. ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเป็นเขตส่งเสริมการลงทุน (BOI)
3. ลดต้นทุนในการจัดหาที่ตั้งโรงงาน อาคารโรงงาน และสิ่งสาธารณูปโภค
4. อัตราค่าเช่า เช่าซื้อ หรือขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเป็นอัตราที่ต่ำ

5. การบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้จัดไว้อย่างพร้อมมูล
6. ความสะดวกและรวดเร็วในการขออนุญาตต่าง ๆ
7. คำแนะนำในด้านการประกอบอุตสาหกรรม
8. ที่พักอาศัยสำหรับพนักงานและคนงานของบริษัท
9. มีอุตสาหกรรมที่ให้ความสนับสนุนซึ่งกันและกัน
10. ความสะดวกเกี่ยวกับการขนส่งวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์

และเนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมเมืองใหม่บางพลี เป็นเขตส่งเสริมการลงทุน นักลงทุนสามารถยื่นขอไปรับรองส่งเสริมการลงทุนและจะได้รับสิทธิประโยชน์หลายประการดังนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมเป็นเขตส่งเสริมการลงทุน ฉะนั้นผู้ประกอบการรายใดที่ได้รับการส่งเสริมจะได้รับสิทธิประโยชน์ดังนี้เป็นอย่างน้อย

- 1.1 ลดหย่อนภาษีการค้าร้อยละ 50 เป็นเวลา 5 ปีแรก
- 1.2 ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล ข้อใดข้อหนึ่งตามแต่จะเลือก
 - 1.2.1 ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิร้อยละ 50 มีกำหนด 5 ปี หรือ
 - 1.2.2 อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปาเป็นสองเท่าในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี หรือ
 - 1.2.3 อนุญาตให้หักเงินที่ลงทุนติดตั้งหรือก่อสร้าง จากกำไรสุทธิร้อยละ 10 ของเงินที่ลงทุนแล้ว โดยเลือกหักจากกำไรสุทธิปีใดปีหนึ่ง หรือปลายปีก็ได้ ภายใน 10 ปี ทั้งนี้ นอกเหนือจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ

2. ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือ ผู้ชำนาญการ คู่สมรส และบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะ เข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรได้

3. ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม มีภูมิลำเนาอยู่นอกราชอาณาจักร จะได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินไปนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศ

4. ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในราชอาณาจักรได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม

5. ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม สามารถขอกู้เงินจากบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ

6. ความสะดวกรวดเร็วในการขออนุญาตตาม พระราชบัญญัติโรงงาน และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง แบบขั้นตอนเดียว

โรงงานในนิคมอุตสาหกรรม จัดให้เป็นโรงงานอุตสาหกรรมประเภทที่ปราศจากมลพิษ และประเภทรองรับแรงงานจำนวนมาก ดังแสดงในตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 แสดงจำนวนโรงงาน เงินทุน แรงงานตามประเภทอุตสาหกรรม
ในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

ประเภทอุตสาหกรรม	จำนวน โรงงาน	ร้อยละ	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	เงินลงทุน (ล้านบาท)	จำนวน แรงงาน (คน)	ร้อยละ
1. ผลิตภัณฑ์จากธัญพืช	-	-	-	-	-	-
2. อุตสาหกรรมเครื่องดื่ม	2	1.59	30.100	461.000	244	1.63
3. อุตสาหกรรมอาหาร	7	5.56	81.190	160.930	395	2.64
4. อุตสาหกรรมสิ่งทอและสิ่งถัก	1	0.79	12.000	30.000	77	0.52
5. อุตสาหกรรมเครื่องแต่งกายยกเว้น รองเท้า	8	6.35	297.000	931.329	2,227	14.88
6. ผลิตหนังสัตว์ และผลิตภัณฑ์จากสัตว์	2	1.59	24.000	64.852	590	3.94
7. แปรรูปไม้ และผลิตภัณฑ์จากไม้	3	2.38	15.000	110.788	695	4.64
8. ผลิตกระดาษ และผลิตภัณฑ์จาก กระดาษ	2	1.59	3.000	16.410	127	0.85
9. การพิมพ์ การเย็บเล่ม ทำปก หรือ การทำแม่พิมพ์	3	2.38	35.240	313.259	458	3.06
10. อุตสาหกรรมเคมี และผลิตภัณฑ์เคมี	25	19.84	513.500	1,021.562	1,294	8.65
11. อุตสาหกรรมยาง และผลิตภัณฑ์ยาง	5	3.97	413.600	866.454	265	1.77
12. ผลิตภัณฑ์พลาสติก	16	12.70	604.190	1,562.539	1,892	12.64
13. ผลิตผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	2	1.59	23.000	80.000	475	3.17
14. ผลิตโลหะขั้นมูลฐาน	2	1.59	65.000	74.000	101	0.67
15. ผลิตผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	9	7.14	295.500	694.730	1,631	10.90
16. ผลิตเครื่องจักรและเครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์	15	11.9	200.600	705.723	1,637	10.94
17. ผลิตยานพาหนะและอุปกรณ์ รวมทั้ง การซ่อมยานพาหนะและอุปกรณ์	12	9.52	463.200	1,483.814	1,375	9.19
18. การผลิตอื่นๆ	12	9.52	282.250	524.005	1,483	9.91
ร้อยละ	126	100.00	3,358.370	9,101.695	14,966	100.00

แหล่งที่มา : นิคมอุตสาหกรรมบางพลี จ.สมุทรปราการ, 2534

จากตารางที่ 3.2 ในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ประเภทโรงงานเคมีและผลิตภัณฑ์เคมี มีจำนวนโรงงานมากที่สุด จำนวน 25 โรงงาน หรือคิดเป็นร้อยละ 19.84 ของจำนวนโรงงานทั้งหมดในนิคมฯ รองลงมาจะเป็นโรงงานทำผลิตภัณฑ์พลาสติก มีจำนวน 16 โรงงาน คิดเป็นร้อยละ 12.70 โรงงานผลิตเครื่องจักรและเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์ ผลิตยานพาหนะและอุปกรณ์ รวมทั้งซ่อมเครื่องยนต์และอุปกรณ์การผลิตอื่นๆ มีจำนวน 15 12 และ 12 โรงงาน หรือคิดเป็นร้อยละ 11.9 9.52 และ 9.52 ตามลำดับ สำหรับประเภทที่มีจำนวนโรงงานน้อยคือ ประเภทอุตสาหกรรมสิ่งทอและสิ่งถัก ผลิตหนังสือ ผลิตหนังสัตว์ อุตสาหกรรมเครื่องตีมี ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ และผลิตโลหะขั้นมูลฐาน มีจำนวน 1, 2, 2, 2 และ 2 โรงงาน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.79 และ 1.59 ตามลำดับ ส่วนอุตสาหกรรมประเภทผลิตภัณฑ์จากธัญพืช ไม่มีการตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ประเภทโรงงานเกี่ยวกับการผลิตพลาสติกจะมีเงินลงทุนสูงเป็นอันดับหนึ่ง จำนวน 1,562.539 ล้านบาท รองลงมาเป็นประเภทผลิตยานพาหนะ และอุปกรณ์พร้อมซ่อมบำรุงยานพาหนะและอุปกรณ์ จำนวน 1,483.814 ล้านบาท โรงงานที่ใช้เงินลงทุนระดับปานกลางตั้งแต่ 100 ถึง 900 ล้านบาท จะมีมากในนิคมฯ และจะเป็นประเภทอุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมเครื่องแต่งกาย ผลิตภัณฑ์จากโลหะ การผลิตเครื่องจักรและอุปกรณ์ไฟฟ้า เป็นต้น สำหรับประเภทที่ใช้เงินลงทุนน้อยที่สุดคือ อุตสาหกรรมประเภทผลิตกระดาษและผลิตภัณฑ์จากกระดาษ จำนวน 16.410 ล้านบาท

ประเภทอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานมากที่สุดคือ อุตสาหกรรมเครื่องแต่งกาย จำนวน 2,227 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 14.88 ของจำนวนคนงานทั้งหมดในนิคมฯ รองลงมาเป็นประเภททำผลิตภัณฑ์พลาสติก ผลิตเครื่องจักรและเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์และผลิตผลิตภัณฑ์จากโลหะจำนวน 1,892 1,637 และ 1,631 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 12.64 10.94 และ 10.90 ตามลำดับ อุตสาหกรรมประเภทสิ่งทอและสิ่งถักมีการใช้แรงงานน้อยเพียง 77 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.52

นิคมอุตสาหกรรมบางพลี แบ่งขนาดของโรงงานอุตสาหกรรมตามจำนวนเงินทุนพบว่า ขนาดกลาง เงินลงทุนตั้งแต่ 11-100 ล้านบาท มีจำนวนมากที่สุดถึง 76 โรงงาน หรือคิดเป็นร้อยละ 60.32 รองลงมา เป็นขนาดเล็ก มีจำนวน 26 โรงงาน หรือร้อยละ 20.64 โรงงานขนาดครอบครัวมีจำนวนโรงงานน้อย มีเพียง 2 โรงงาน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.58 ของจำนวนโรงงานทั้งหมด ดังแสดงในตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 แสดงขนาดโรงงานอุตสาหกรรมแบ่งตามจำนวนเงินทุนในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

ประเภทอุตสาหกรรม	ขนาดของโรงงานอุตสาหกรรม				รวม
	ครอบครัว	เล็ก	กลาง	ใหญ่	
1. ผลิตภัณฑ์จากธัญพืช	-	-	-	-	-
2. อุตสาหกรรมเครื่องตี	-	-	1	1	2
3. อุตสาหกรรมอาหาร	-	3	4	-	7
4. อุตสาหกรรมสิ่งทอและสิ่งถัก	-	-	1	-	1
5. อุตสาหกรรมเครื่องแต่งกายยกเว้น รองเท้า	-	-	6	2	8
6. ผลิตหนังสัตว์ และผลิตภัณฑ์จากสัตว์	-	-	2	-	2
7. แปรรูปไม้ และผลิตภัณฑ์จากไม้	-	1	2	-	3
8. ผลิตกระดาษ และผลิตภัณฑ์จาก กระดาษ	-	2	-	-	2
9. การพิมพ์ การเย็บเล่ม ทำปก หรือ การทำแม่พิมพ์	-	-	2	1	3
10. อุตสาหกรรมเคมี และผลิตภัณฑ์เคมี	1	6	16	2	25
11. อุตสาหกรรมยาง และผลิตภัณฑ์ยาง	-	-	3	2	5
12. ผลิตภัณฑ์พลาสติก	-	3	9	4	16
13. ผลิตผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	-	1	1	-	2
14. ผลิตโลหะขั้นมูลฐาน	-	-	2	-	2
15. ผลิตผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	-	-	7	2	9
16. ผลิตเครื่องจักรและเครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์	-	5	7	3	15
17. ผลิตยานพาหนะและอุปกรณ์ รวมทั้ง การซ่อมยานพาหนะและอุปกรณ์	-	3	5	4	12
18. การผลิตอื่น ๆ	1	2	8	1	12
รวม	2	26	76	22	126
ร้อยละ	1.58	20.64	60.32	17.46	100.00

แหล่งที่มา : นิคมอุตสาหกรรมบางพลี จ.สมุทรปราการ, 2534

ในทุกขนาดของโรงงานอุตสาหกรรมแบ่งตามจำนวนเงินทุน ประเภทอุตสาหกรรม เคมีและผลิตภัณฑ์เคมี มีจำนวนมากถึง 25 โรง หรือคิดเป็นร้อยละ 19.84 ของประเภทโรงงาน ทั้งหมด แต่ถ้าเป็นเฉพาะประเภทเคมีและผลิตภัณฑ์เคมี โรงงานขนาดกลางจะมีมากที่สุด จำนวน 16 โรงงาน หรือคิดเป็นร้อยละ 64.00 ของประเภทเคมีและผลิตภัณฑ์เคมี รองลงมาก็ยังเป็น ขนาดเล็ก 6 โรงงาน ร้อยละ 24.00

ขนาดโรงงานอุตสาหกรรมแบ่งตามจำนวนแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี (ตารางที่ 3.4) โรงงานขนาดกลางมีมากที่สุด 67 โรงงาน หรือคิดเป็นร้อยละ 53.17 ของโรงงาน ทั้งหมดในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี รองลงมาเป็นขนาดเล็ก 48 โรงงาน ร้อยละ 38.09

ในอุตสาหกรรมประเภทเคมีและผลิตภัณฑ์เคมี จะอยู่ในขนาดเล็กมาก จำนวน 15 โรงงาน คิดเป็นร้อยละ 60.00 ของโรงงานในประเภทอุตสาหกรรมเคมีและผลิตภัณฑ์เคมี เป็นขนาดกลาง 8 โรงงาน ร้อยละ 32.00 และขนาดครอบครัว 2 โรงงาน ร้อยละ 8.00 สำหรับ โรงงานขนาดใหญ่ โรงงานประเภทนี้ไม่มีในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

ตารางที่ 3.4 แสดงขนาดโรงงานอุตสาหกรรมแบ่งตามจำนวนแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี

ประเภทอุตสาหกรรม	ขนาดของโรงงานอุตสาหกรรม				รวม
	ครอบครัว	เล็ก	กลาง	ใหญ่	
1. ผลิตภัณฑ์จากธัญพืช	-	-	-	-	-
2. อุตสาหกรรมเครื่องตี	-	-	1	1	2
3. อุตสาหกรรมอาหาร	-	2	5	-	7
4. อุตสาหกรรมสิ่งทอและสิ่งถัก	-	-	1	-	1
5. อุตสาหกรรมเครื่องแต่งกายยกเว้นรองเท้า	1	1	4	2	8
6. ผลิตหนังสัตว์ และผลิตภัณฑ์จากสัตว์	-	-	2	-	2
7. แปรรูปไม้ และผลิตภัณฑ์จากไม้	-	1	1	1	3
8. ผลิตกระดาษ และผลิตภัณฑ์จากกระดาษ	-	1	1	-	2
9. การพิมพ์ การเย็บเล่ม ทำปก หรือการทำแม่พิมพ์	-	-	3	-	3
10. อุตสาหกรรมเคมี และผลิตภัณฑ์เคมี	2	15	8	-	25
11. อุตสาหกรรมยาง และผลิตภัณฑ์ยาง	1	2	2	-	5
12. ผลิตภัณฑ์พลาสติก	-	6	9	1	16
13. ผลิตผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	-	1	1	-	2
14. ผลิตโลหะขั้นมูลฐาน	-	1	1	-	2
15. ผลิตผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	-	1	7	1	9
16. ผลิตเครื่องจักรและเครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์	-	9	6	-	15
17. ผลิตยานพาหนะและอุปกรณ์ รวมทั้งการซ่อมยานพาหนะและอุปกรณ์	1	3	8	-	12
18. การผลิตอื่นๆ	-	4	7	1	12
รวม	5	48	67	6	126
ร้อยละ	3.96	38.09	53.17	4.76	100.00

แหล่งที่มา : นิคมอุตสาหกรรมบางพลี จ.สมุทรปราการ, 2534

ลักษณะทางสังคม

เป็นการใช้แนวความคิดด้านการกระจายของกิจกรรม (Decentralizing Activities) โดยใช้ระบบถนนกันย่านพักอาศัยออกจากเขตนิคมอุตสาหกรรม และกำหนดลักษณะสังคมของชุมชนจากโซนที่อยู่อาศัยแบบต่างๆ ได้ 4 ขนาดดังนี้คือ

1. หมู่บ้าน (Neighborhood) เป็นหน่วยของชุมชนที่เล็กที่สุดของเมือง ซึ่งประกอบด้วย ที่อยู่อาศัย 400-1,000 หน่วย หรือประชากร 2,400-6,000 คน บริเวณศูนย์กลางหมู่บ้านจะประกอบด้วย ร้านค้าย่อย โรงเรียนอนุบาล และสนามเด็กเล่น

2. ตำบล (Sub-District) ประกอบด้วยหมู่บ้าน 4 หมู่บ้าน มีประชากรประมาณ 6,000-24,000 คน มีศูนย์ตำบล ซึ่งประกอบด้วย โรงเรียนประถม ศูนย์บริการสาธารณสุข สวนสาธารณะ และที่พักผ่อนหย่อนใจ

3. อำเภอ (District) ประกอบด้วยตำบล 2 ตำบล มีประชากรประมาณ 24,000-36,000 คน ศูนย์อำเภอจะประกอบด้วยย่านการค้าระดับอำเภอ สถานศึกษาระดับมัธยม ศูนย์กีฬาและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สถานที่ราชการ ตลาดสด

4. เมือง (Town) ประกอบด้วยอำเภอ 2-4 อำเภอ มีประชากรประมาณ 100,000-150,000 คน ศูนย์ของเมือง ได้แก่ ศูนย์ธุรกิจการค้าหลัก (Central Business District หรือ CBD) และศูนย์ราชการ สถานศึกษาระดับมัธยมศึกษาและอุดมศึกษา โรงพยาบาล อาคารสำนักงาน สถานที่จอดรถโดยสาร ธนาคาร และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจหลายประเภท

ปัจจุบันชุมชนในเมืองใหม่บางพลี มีทั้งหมด 8 หมู่บ้าน หรือ เพียง 2 ตำบล (แผนที่ 3.6) ซึ่งเรียกได้ว่า เป็นชุมชนขนาดกลางเท่านั้น ยังไม่มีลักษณะของความเป็นเมืองอย่างสมบูรณ์ตามที่การเคหะแห่งชาติตั้งวัตถุประสงค์ไว้

ลักษณะประชากร

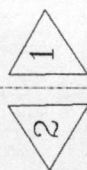
1. จำนวนประชากรในเมืองใหม่บางพลี

โครงการเมืองใหม่บางพลีก่อสร้างแล้วเสร็จ คาดว่าจะมีจำนวนประชากรทั้งสิ้น 25,000 ครอบครัว หรือประมาณ 125,000 คน โดยเป็นประชากรในวัยทำงานประมาณ 40,000 คน โดยปัจจุบันในวาระที่ 1 มีประชากรทั้งหมด 5,205 ครอบครัว หรือประมาณ 25,000 คน

2. ความหนาแน่นของประชากร ประมาณ 16 คนต่อไร่ หรือ 3.06 ครอบครัวต่อไร่ ซึ่งเมื่อเทียบกับความหนาแน่นของครัวเรือนกับการเคหะแห่งชาติสำหรับเคหะชุมชนในเขตชานเมืองแล้ว ปรากฏว่าโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 จัดอยู่ในเกณฑ์ความหนาแน่นปานกลาง

ถนนพาราธิ

วาระที่ 1 พัฒนาแล้ว เนื้อที่ 1,665 ไร่



การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

แผนที่แสดง จำนวนชุมชนในปัจจุบัน

แผนที่ 3.6



ชุมชนขนาดเล็ก (Neighborhood)

มาตราส่วน

0 500 M

ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

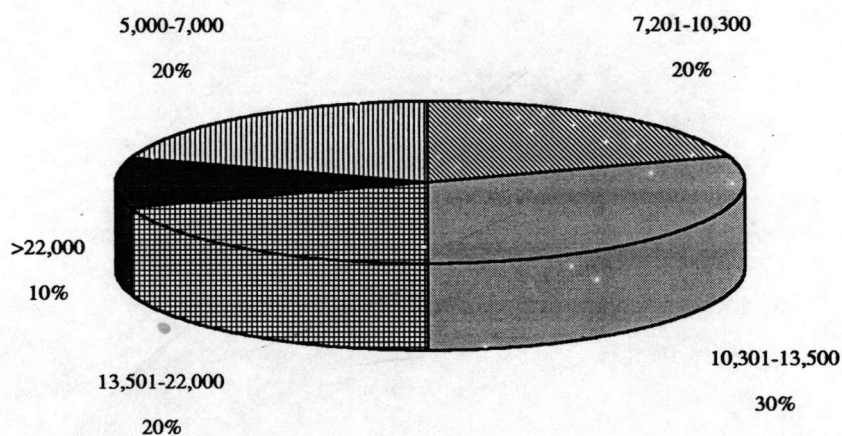
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3. รายได้ของประชากร เป้าหมายของการเคหะแห่งชาติต้องการให้ประชากรในเมืองใหม่บางพลีมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนดังแผนภูมิที่ 3.1

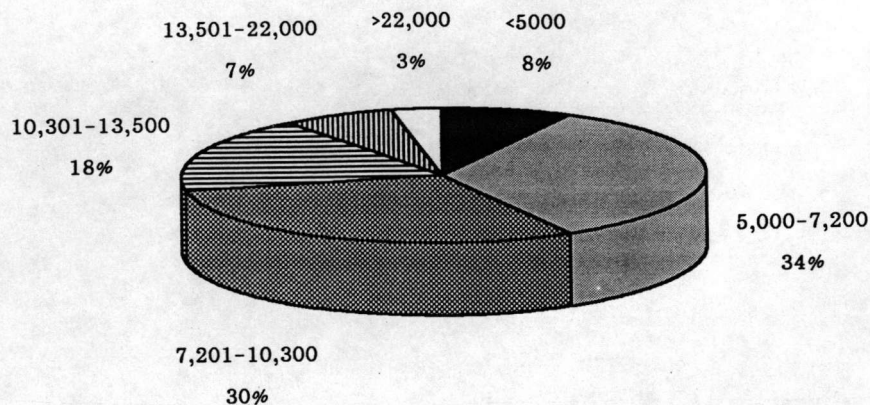
ในสภาพปัจจุบันของพื้นที่วาระที่ 1 เนื่องจากประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพในโรงงานอุตสาหกรรมภายในเมืองใหม่เอง ซึ่งเป็นแรงงานประเภทด้อยฝีมือ จึงทำให้รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน ต่ำกว่าเป้าหมายดังแผนภูมิที่ 3.2

4. ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้และแบบบ้าน โดยแบบบ้านแต่ละประเภทจะมีราคาขายหรือราคาผ่อนชำระ รวมทั้งค่าดูแลชุมชนที่แตกต่างกัน แบบบ้านแต่ละประเภทจะเหมาะสมกับระดับรายได้แต่ละกลุ่ม ดังรายละเอียดต่อไปนี้ (ตารางที่ 3.5)

แผนภูมิที่ 3.1 แสดงการกำหนดรายได้ของประชากร



แผนภูมิที่ 3.2 แสดงรายได้ของประชากรปัจจุบัน



ตารางที่ 3.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และแบบบ้าน

ระดับรายได้ต่อครัวเรือน	แบบบ้าน	ขนาดอาคาร (ตร.เมตร)	ขนาดที่ดิน (ตร.วา)	จำนวนครัวเรือน	ราคาขายเงินสด	ผ่อนชำระ(20 ปี)	ค่าดูแลชุมชน
5,000-7,000	เรือนแถวชั้นเดียว	25.20	21	1,260	53,500	825	200
7,000-9,000	เรือนแถวสองชั้น	37.80	21	1,902	94,905	1,325	220
9,000-12,000	บ้านแฝดสองชั้น	60.00	40	832	207,300	2,590	250
12,000-16,000	บ้านแฝดสองชั้น	84.42	50	768	305,000	3,500	260
>16,000	อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น	127.49	20	133	406,000	3,730-5,055	300
	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	181.41	20	200	547,000	4,455-6,470	300
	เอกชนดำเนินการเอง	-	100	110	860,000	7,460-11,330	500

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2530

ระบบสาธารณูปโภค

1. ระบบถนนและทางเท้า

มีการกำหนดขนาดของถนนตามความเหมาะสมกับปริมาณการใช้งานในแต่ละพื้นที่ของโครงการดังนี้ (แผนที่ 3.7)

1.1 ทางเดินและทางจักรยาน ความกว้างเขตทาง 4 เมตร เป็นทางเท้าหรือทางจักรยาน 2 เมตร ร่องน้ำข้างละ 1 เมตร เป็นถนนในหมู่บ้านย่านผู้มีรายได้น้อย

1.2 ถนนในหมู่บ้าน ความกว้างเขตทาง 7.50 เมตร ผิวจราจร 4.50 เมตร ทางเท้าและรางระบายน้ำ 2 ข้าง ๆ ละ 1.50 เมตร เป็นถนนในหมู่บ้านสำหรับย่านผู้มีรายได้น้อย โดยเป็นถนนตัดขวางเชื่อมทางเดินเข้าด้วยกัน เพื่อให้รถบริการ เช่น รถขยะ รถดับเพลิง เข้าไปในหมู่บ้านได้ ส่วนในหมู่บ้านของย่านผู้มีรายได้น้อยปานกลางได้ ถนนจะใช้ระบบ Loop

1.3 ถนนสายย่อย ความกว้างเขตทาง 14 เมตร ผิวจราจร 9 เมตร ทางเท้าและช่องท่อระบายน้ำข้างละ 2.50 เมตร เป็นถนนที่แยกจากสายหลักเข้าสู่หมู่บ้านในระบบ Loop เช่นกัน

1.4 ถนนสายหลัก ความกว้างเขตทาง 18 เมตร ผิวจราจร 12 เมตร ทางเท้าและช่องท่อระบายน้ำข้างละ 3 เมตร เป็นถนนที่แยกจากถนนสายประธานเข้าสู่ตำบลที่อยู่อาศัย โดยตัดผ่านตำบลและกลับมาเชื่อมต่อกับถนนสายประธานจึงเป็นระบบ Loop เช่นกัน

1.5 ถนนในย่านอุตสาหกรรม ถนนเป็นระบบ Loop เกือบทั้งหมด เพื่อให้สะดวกในการขนส่งสินค้าด้วยรถบรรทุก และมีการถ่ายเทขนาดของถนนตามปริมาณการใช้งานเหมือนฝั่งที่พักอาศัย โดยจำแนกออกเป็น 4 ขนาด ได้แก่

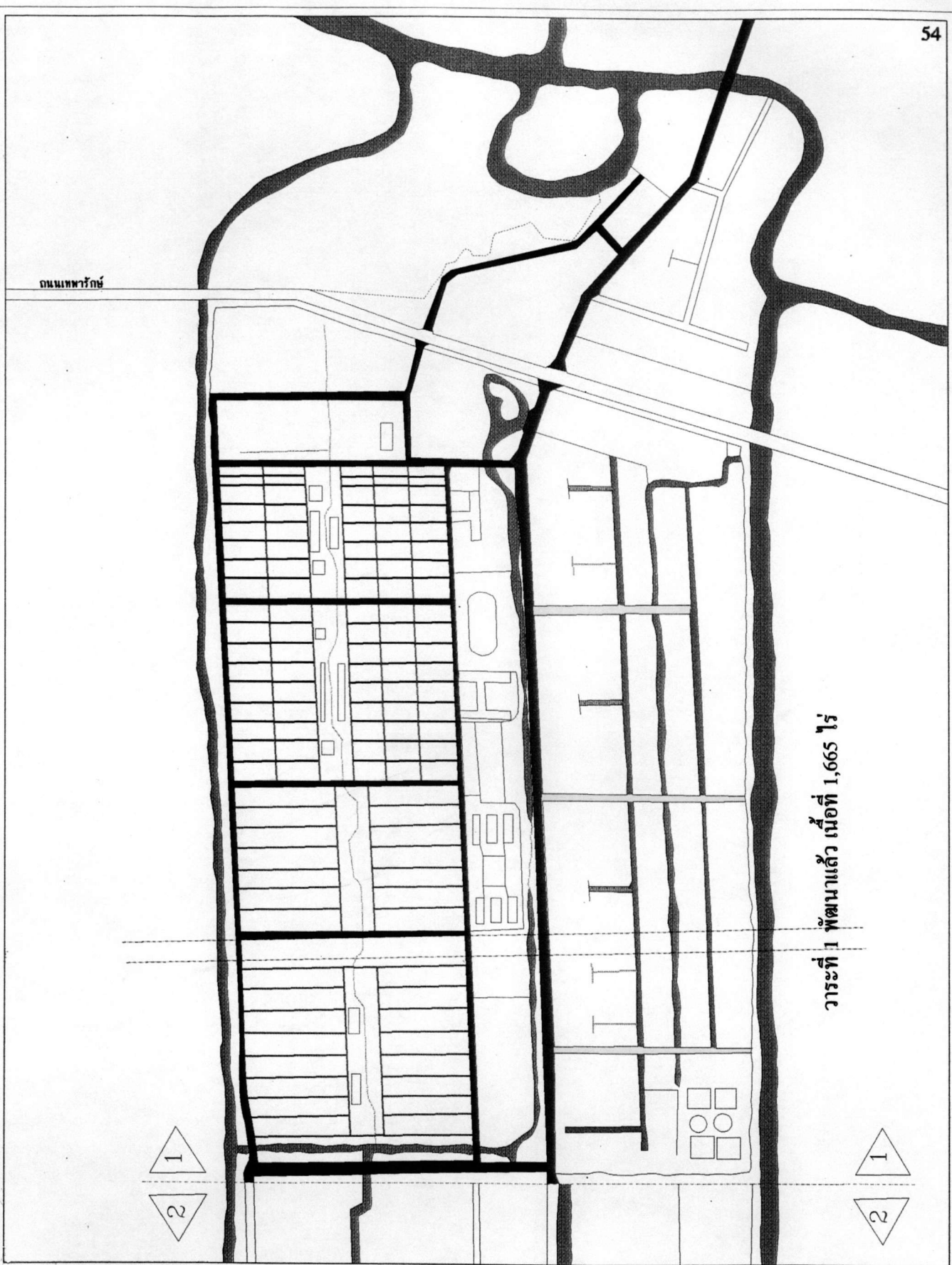
- ถนนสายย่อย (Z) ความกว้างเขตทาง 19 เมตร ผิวจราจร 12 เมตร ทางเท้าข้างละ 3.50 เมตร

- ถนนสายย่อย (Y) ความกว้างเขตทาง 16 เมตร ผิวจราจร 10 เมตร ทางเท้าข้างละ 3 เมตร

- ถนนสายย่อย (X) ความกว้างเขตทาง 14 เมตร ผิวจราจร 8 เมตร ทางเท้าข้างละ 3 เมตร

- ถนนเข้าโรงงาน ความกว้างเขตทาง 9 เมตร ผิวจราจร 6 เมตร ทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร

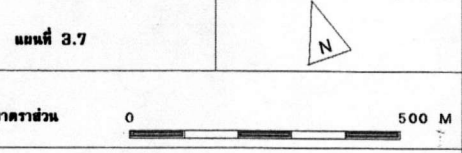
1.6 ถนนสายประธานของเมือง มีความกว้างเขตทาง 32 เมตร ผิวจราจรแยกเป็น 2 ช่องทาง ช่องทางละ 8 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้าง 5 เมตร ทางเท้าและช่องระบายน้ำข้างละ 5.50 เมตร เป็นถนนที่ต้องผ่านเมืองใหม่ และเชื่อมถนนบางนา-ตราด ถนนเทพารักษ์ ถนนสุขุมวิท เป็นถนนที่แบ่งส่วนที่อยู่อาศัยออกจากย่านอุตสาหกรรมในโครงการวาระที่ 1 และโครงการวาระที่ 2 ส่วนที่ 1



การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- | | | |
|---------------------|---------------------|---------------|
| ทางดินแดงทางจักรยาน | ถนนสายหลัก | ถนนสายหลัก |
| ถนนในหมู่บ้าน | ถนนในย่านอุตสาหกรรม | ถนนสายย่อย |
| ถนนสายย่อย | ถนนสายประธาน | ถนนเข้าโรงงาน |

แผนที่แสดง ระบบถนนและทางเท้า



ภาควิชาการวางผังนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. ระบบป้องกันน้ำท่วม

ระบบป้องกันน้ำท่วมในโครงการใช้ 2 ระบบ (แผนที่ 3.8) คือ

2.1 ใช้การถมดิน ในบริเวณแปลงที่ดินที่อยู่ทางทิศเหนือของถนนเทพารักษ์ ซึ่งมีรูปร่างและขนาดของที่ดินไม่เหมาะแก่การใช้ระบบเขื่อนดิน คูน้ำ

2.2 ระบบเขื่อนดิน คูน้ำ ใช้ในที่ดินส่วนที่เหลือทางตอนใต้ของถนนเทพารักษ์ ซึ่งทำให้ประหยัดเวลาและลดค่าก่อสร้างลงได้มาก โดยเขื่อนดินมีความสูงประมาณ 1.5 เมตร ล้อมรอบด้วยคูน้ำ นอกจากนี้ในโครงการยังมีคูน้ำหลายสายสามารถรองรับน้ำฝนและมีโรงสูบน้ำ 6 แห่ง แต่ละโรงมีที่สูบน้ำสำรองในกรณีที่เมื่อเครื่องสูบน้ำเสียหรือไม่มีไฟฟ้า เมื่อระดับน้ำสูงถึงระดับหนึ่งแล้ว เครื่องสูบน้ำสำรองจะทำงานอัตโนมัติ

3. ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าในโครงการใช้มาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง และใช้ขยายการให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีการตั้งสถานีย่อยขึ้นในเมืองใหม่ บางพลีด้วย การวางสายใช้ลักษณะการเดินสายไฟแรงสูง (High Voltage Line) ตามถนนสายหลักและถนนสายรอง โดยมีระยะห่างเสาไฟฟ้าต้นละ 40 เมตร แล้วจ่ายแยกเข้าสู่ถนนย่อยภายในย่านพักอาศัย โดยการเดินสายไฟแรงต่ำ (Low Voltage Line) โดยมีระยะห่างเสาไฟฟ้าต้นละ 20 เมตร ระดับความเข้มข้นของแสงสว่างของพื้นผิว และระยะการติดตั้งดวงโคมใช้ตามเกณฑ์ของการไฟฟ้านครหลวงคือ ในถนนหลักใช้ค่าความเข้มดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 0.6 แแรงเทียน (FT-Candle) และไม่ต่ำกว่า 0.4 แแรงเทียน (FT-Candle) ในซอยและทางเดิน มิเตอร์ไฟฟ้าในโครงการบางพลี จัดลำดับความต้องการใช้กระแสไฟฟ้าเฉลี่ยตามรายได้คือ รายได้น้อยติดตั้งมิเตอร์ขนาด 5 แอมป์ (Amps) รายได้ปานกลางและรายได้สูง ติดตั้งมิเตอร์ขนาด 15 แอมป์ (Amps) และอุตสาหกรรมติดตั้งมิเตอร์ขนาด 40-100 แอมป์ (Amps) (ตารางที่ 3.6)

ตารางที่ 3.6 แสดงการใช้ไฟฟ้าแต่ละประเภท

ประเภทผู้ใช้ไฟฟ้า	ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (ราย)	ร้อยละ
ที่อยู่อาศัย	5,025	94.9
ธุรกิจการค้า	143	2.7
โรงงานอุตสาหกรรม	126	2.4
รวม	5,294	100.0






ที่มา : สำนักงานเขตไฟฟ้านครหลวงสมุทรปราการ

ถนนพารักษ์

วาระที่ 1 พัฒนาแล้ว เนื้อที่ 1,665 ไร่



การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

-  คคลอง
-  เขื่อนดิน
-  สถานีสูบน้ำ
-  คูน้ำ
-  การถมดิน

แผนที่แสดงระบบป้องกันน้ำท่วมในโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1

แผนที่ 3.8



มาตราส่วน 0 500 M

ภาควิชาการวางแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4. ระบบน้ำใช้

ระบบน้ำใช้ เมื่อเริ่มดำเนินการโครงการใช้น้ำบาดาลจำนวน 2 บ่อ และก่อสร้างถังสูบน้ำขึ้นหลายจุด พร้อมๆ กับการติดต่อประสานงานกับการประปานครหลวง ในที่สุดการประปา นครหลวงจึงได้ตั้งสถานีผลิตน้ำเคลื่อนที่ขึ้นภายในโครงการ (แผนที่ 3.9) ปัจจุบันการประปา นครหลวงได้ให้สัมปทานก่อสร้างโรงงานผลิตน้ำประปาสำหรับเมืองใหม่บางพลีแก่บริษัท ไฮโดรคอมแพ็ค(ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งสามารถผลิตน้ำประปาได้ประมาณ 22,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งเพียงพอกับความต้องการใช้น้ำประปาในปัจจุบัน (ความต้องการใช้น้ำเฉลี่ย 250 ลิตรต่อคนต่อวัน) ใช้น้ำต่อวันประมาณ 9,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

5. ระบบบำบัดน้ำเสีย

ในโครงการเมืองใหม่บางพลี ใช้ระบบแยกท่อระบายน้ำเสียทั้งจากย่านที่พักอาศัย และโรงงานอุตสาหกรรมออกจากท่อระบายน้ำฝน และต่อมาลงโรงบำบัดน้ำเสียซึ่งมีทั้งหมด 3 โรง (แผนที่ 3.10) ซึ่งใช้วิธีการบำบัดแบบระบบกวนน้ำ (Extended Aeration) และระบายลงคลองรอบโครงการภายหลังผ่านกระบวนการบำบัดจนได้มาตรฐานแล้ว ส่วนการกำจัดอุจจาระใช้ระบบโรงกำจัดน้ำเสียแบบ Waste Water Treatment Plant

6. ระบบโทรศัพท์

ในโครงการมีสถานีย่อยขององค์การโทรศัพท์และมีคูสายโทรศัพท์ภายในเมืองสมุทรปราการ 1,000 คูสาย (ตารางที่ 3.7) แต่ปัจจุบันมีการใช้หมายเลขโทรศัพท์เพียง 576 คูสายเท่านั้น

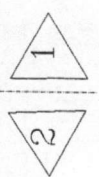
ตารางที่ 3.7 แสดงการใช้บริการโทรศัพท์ ปีพ.ศ.2535

ประเภทผู้เช่า	จำนวนหมายเลข	ร้อยละ
ธุรกิจ	323	56
บ้าน	229	39.8
สาธารณะ	3	0.5
ราชการ	21	3.7
รวม	576	100

ที่มา : สำนักงานชุมสายโทรศัพท์สมุทรปราการ



ถนนพหลโยธิน

วาระที่ 1 พัฒนาแล้ว เนื้อที่ 1,665 ไร่



การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

แผนที่แสดง ระบบประปาหน้าใช้

-  ปรป้า
-  บ่อบาดาล

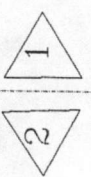
แผนที่ 3.9



ภาควิชาการวางนแผนภาคและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ถนนพหลโยธิน

วาระที่ 1 พัฒนาแล้ว เนื้อที่ 1,665 ไร่



การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

แผนที่แสดง ระบบบำบัดน้ำเสีย

แผนที่ 3.10



มาตราส่วน 0 500 M

ภาควิชาการวางแผนที่ดินและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

■ โรงบำบัดน้ำเสีย

7. ระบบระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำฝนในโครงการ จะแยกจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยจะระบายน้ำฝนจากผิวดินลงสู่ท่อระบายน้ำฝนขนาดต่างๆ และระบายลงสู่คูน้ำภายในโครงการ ก่อนระบายลงสู่คลองยี่รอง ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของโครงการ

8. การกำจัดขยะ

บริเวณเมืองใหม่บางพลีมีพื้นที่ประมาณ 9.60 ตารางกิโลเมตร จำนวนประชากรประมาณ 21,000 คน มีปริมาณขยะวันละ 135 ลูกบาศก์เมตร มีรถขยะบริการ 5 คัน โดยการเคหะแห่งชาติจัดให้แต่ละคันวิ่งวันละ 2 เที่ยว ความสามารถของเจ้าหน้าที่เก็บขยะได้วันละ 90 ลูกบาศก์เมตร ฉะนั้นในแต่ละวันจะมีขยะตกค้างประมาณ 45 ลูกบาศก์เมตร ปัจจุบันเมืองใหม่บางพลีที่อยู่ในความดูแลของสุขาภิบาลบางเสาธงนั้น ยังไม่มีพื้นที่สำหรับทำลายขยะที่ถูกต้องตามหลักสุขอนามัย ขยะทั้งหมดจะถูกนำไปทิ้งในบ่อที่ขุดเอาดินไปถมเพื่อสร้างหมู่บ้านของเอกชน บริเวณหลังสุเหร่าบางกะสี

9. ระบบขนส่ง

ในการเดินทางสัญจรไปมาเพื่อธุรกิจใดก็ตาม ตลอดจนการขนส่งวัสดุดิบและสินค้าทางด้านอุตสาหกรรม จะเป็นการขนส่งทางบกแต่เพียงอย่างเดียว ส่วนการเดินทางของประชาชนระหว่างเมืองใหม่กับพื้นที่ภายนอกนั้น สามารถเดินทางได้ทั้งทางบกและทางน้ำ โดยมีถนนสายสำคัญ ดังนี้

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 บางนา-ตราด แยกจากถนนสุขุมวิท ทางหลวงหมายเลข 3 บริเวณบางนาผ่านตำบลบางแก้ว ตำบลบางพลีใหญ่ ตำบลบางโหลง ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ และผ่านทางเข้าเมืองใหม่บางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ ไปจนถึงกับทางหลวงหมายเลข 3344 และหมายเลข 3256 เป็นถนนที่เชื่อมต่อหลายจังหวัดทางภาคตะวันออก

- ทางหลวงหมายเลข 3268 ถนนเทพารักษ์-บางบ่อ แยกจากถนนสุขุมวิทที่สถานีตำบลลำโรงเหนือ ผ่านอำเภอมืองสมุทรปราการ ตำบลบางพลีใหญ่ ตำบลบางปลา และตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี มาถึงอำเภอบางบ่อ แล้วเชื่อมต่อกับถนนบางนา-ตราด และตัดกับถนนทางหลวงหมายเลข 3344 หมายเลข 3256 และหมายเลข 3117 ตอนแยกทางหลวงหมายเลข 3 คลองด่าน-บางบ่อ มีปริมาณการจราจรหนาแน่นมาก

การเดินทางนั้น มีรถร่วมของขนส่งมวลชนฯ บริการอยู่ 2 สายคือ

- สาย 132 พระโขนง-บางนา-เมืองใหม่บางพลี

- สาย 133 พระโขนง-คลองตัน-พัฒนาการ-ศรีนครินทร์-บางนา-เมืองใหม่บางพลี

- สาย ปอ.1124 ลำโรง-เคหะบางพลี-บางบ่อ

สำหรับการคมนาคมทางน้ำนั้น จะมีท่าเรือบริการอยู่บริเวณหน้าโครงการในเส้นทางสมุทรปราการ-บางบ่อ โดยใช้คลองลำโรง เป็นลำน้ำสำหรับการสัญจร

ระบบสาธารณูปการ (แผนที่ 3.11)

1. ด้านการศึกษา ประกอบไปด้วย

โรงเรียนอนุบาล	2 โรงเรียน และสถานเลี้ยงเด็กกลางวัน	2 โรงเรียน
โรงเรียนประถม	2 โรงเรียน	16 โรงเรียน
โรงเรียนมัธยม	1 โรงเรียน	20 โรงเรียน
โรงเรียนสารพัดช่าง	1 โรงเรียน	

2. ด้านการพักผ่อน ประกอบไปด้วย สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ สนามฟุตบอล สนาม

บาสเกตบอล สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน

3. การบริการชุมชน ประกอบด้วย

- บริเวณพาณิชยกรรม มี 3 ระดับคือ ระดับหมู่บ้าน ระดับชุมชนและระดับเมือง
- สำนักงานบริหารชุมชน ซึ่งจะเป็นที่ตั้งของเทศบาลเมืองในอนาคตและยังมี

สำนักงานดูแลชุมชน ป้อมยามด้วย

- ศูนย์ชุมชน ประกอบด้วย ห้องสมุดประชาชน สโมสร สถาบันวัฒนธรรม ศูนย์อนามัย ที่ทำการไปรษณีย์ โทรศัพท์ ศูนย์ฝึกอาชีพ สำนักงานการประปาและศาลาประชาคม

- บริการการสื่อสาร ติดต่อกับองค์การโทรศัพท์ ให้มีการติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะทุกศูนย์กลางหมู่บ้าน ในบริเวณพาณิชยกรรมและโทรศัพท์ส่วนบุคคล นอกจากนั้นให้มีการติดต่อเพื่อจัดตั้งที่ทำการไปรษณีย์ ตู้ไปรษณีย์ทุกหมู่บ้าน

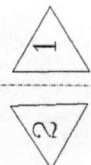
- ธนาคาร โรงพยาบาล ตลาดสด

- สถานีรถประจำทางและท่าเรือ อยู่บริเวณปากทางเข้าโครงการ เพื่อให้บริการขนส่งมวลชนจากเมืองกับกรุงเทพมหานคร หรือสมุทรปราการ




- ศูนย์ประกอบอาชีพ ได้แก่ ย่านอุตสาหกรรม ซึ่งได้ประกาศเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรมแล้ว

ถนนพารักษ์

วาระที่ 1 พัฒนาแล้ว เนื้อที่ 1,665 ไร่



การประเมินความสำเร็จของโครงการเมืองใหม่บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

-  ด้านการศึกษา
-  ด้านการพักผ่อน
-  ด้านการบริการชุมชน

แผนที่แสดง สาธารณูปการ

แผนที่ 3.11



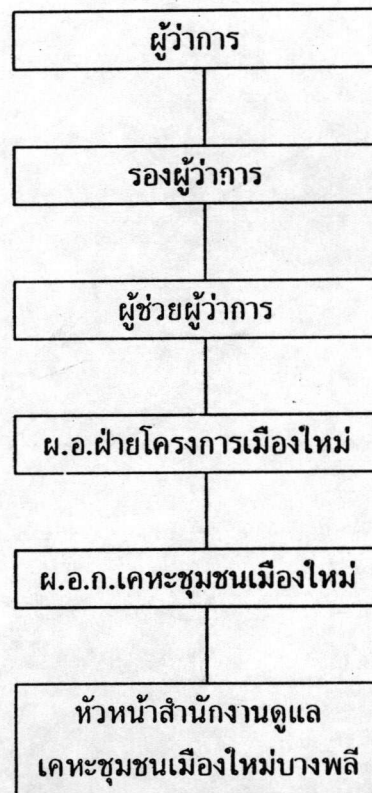
มาตราส่วน 0 500 M

ภาควิชาการวางผังเมืองและเมือง
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การดูแลเคหะชุมชน

1) การจัดองค์การดูแลเคหะชุมชนของโครงการเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี
 การดูแลเคหะชุมชนของโครงการเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี เป็นงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้อำนวยการเคหะชุมชนเมืองใหม่ ซึ่งจัดให้มีสำนักงานบริการชุมชนโดยเรียกชื่อว่า “สำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี” เป็นตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ รายละเอียดโครงสร้างองค์การดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี ดูจากแผนภูมิที่ 3.3

แผนภูมิที่ 3.3 แสดงการจัดองค์การดูแลเคหะชุมชนของโครงการเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี



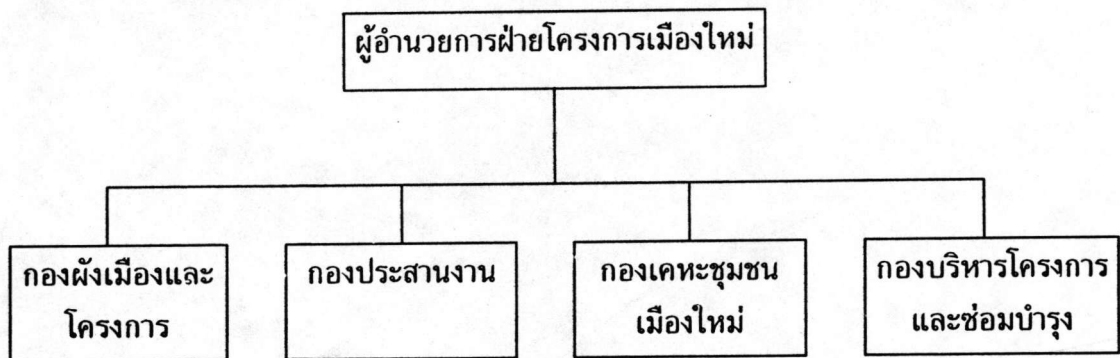
ได้แก่

- ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการเมืองใหม่จะมีหน่วยงานอยู่ในความดูแล 4 หน่วยงาน
- กองผังเมืองและโครงการ
 - กองประสานงาน

- กองเคหะชุมชนเมืองใหม่
 - กองบริหารโครงการและซ่อมบำรุง
- โดยมีรองผู้อำนวยการฯ เป็นผู้ช่วยดูแลควบคุมหน่วยงานต่าง ๆ 2 คน ดังแผนภูมิ

ที่ 3.4

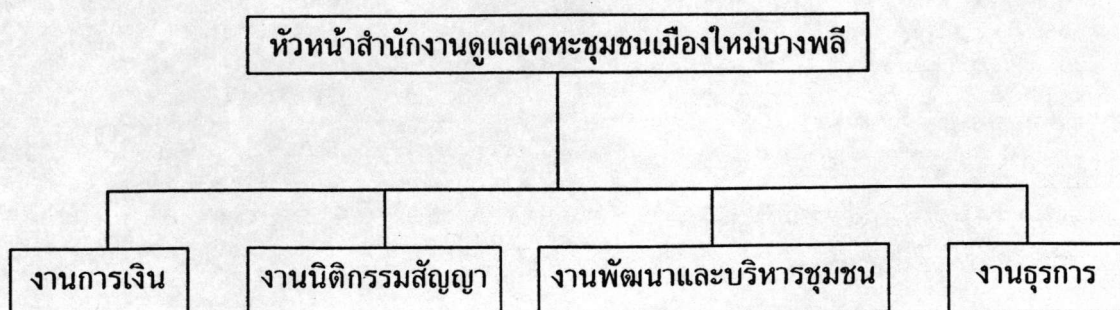
แผนภูมิที่ 3.4 แสดงการแบ่งหน่วยงานในความรับผิดชอบของผู้อำนวยการฝ่ายโครงการเมืองใหม่



2. การบริหารงานภายในเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี

การดูแลเคหะชุมชนภายในสำนักงานเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี แบ่งเป็น 4 ส่วน ได้แก่ งานการเงิน มีอัตรากำลัง 9 คน งานนิติกรรมสัญญา มีอัตรากำลัง 7 คน งานพัฒนาและบริหารชุมชน มีอัตรากำลัง 18 คน และงานธุรการ มีอัตรากำลัง 6 คน ขึ้นตรงกับหัวหน้าสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี ดังแผนภูมิที่ 3.5

แผนภูมิที่ 3.5 แสดงการจัดการบริหารงานภายในสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี



3. หน้าที่และความรับผิดชอบของสำนักงานดูแลเคหะชุมชน

สำนักงานดูแลเคหะชุมชนมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

3.1 งานการเงินและจัดเก็บผลประโยชน์ มีงานในความรับผิดชอบ 2 หน่วย

ได้แก่

3.1.1 หน่วยการรับเงิน จะทำหน้าที่รับชำระค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ อำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าซื้อ ตรวจสอบความถูกต้อง ออกใบเสร็จ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการชำระ ค้างชำระ ตามงวดระยะเวลา รวมทั้งควบคุมและรับผิดชอบการเก็บรักษาเงินสด ตรวจสอบความถูกต้อง และรวบรวมเงินนำฝากธนาคาร หรือนำส่งผู้บังคับบัญชา นอกจากนี้ยังปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามคู่มือปฏิบัติ และระเบียบข้อบังคับของการเคหะแห่งชาติหรืออื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมาย

3.1.2 หน่วยจัดเก็บประโยชน์และบริการประปา จะทำหน้าที่จัดเก็บรายรับอื่นๆ ค่าน้ำ และรายได้ในการจัดเก็บประโยชน์ทั้งหมด รวมทั้งจัดทำใบเสร็จ ทะเบียนบัญชี รวบรวมข้อมูลและสถิติต่างๆ นอกจากนี้ยังจัดทำรายงาน ยอดหนี้ค้างชำระรายเดือนและสรุปรายปี สำหรับการบริการประปาจะรวมถึง การจดตัวเลขการใช้น้ำ ติดตั้ง ถอด มาตรวัดน้ำ และเครื่องกั้นน้ำหรือประตูน้ำ อีกทั้งดำเนินการชำระค่าน้ำผ่านธนาคารของผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ

3.2. งานนิติกรรมสัญญาและติดตามหนี้ มีงานในความรับผิดชอบ 3 หน่วย

ได้แก่

3.2.1 หน่วยนิติกรรมสัญญา ควบคุมและรับผิดชอบดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา ออกหนังสือรับรอง รับผิดชอบการเบิกโอนส่งเงินค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ รวมทั้งรับผิดชอบในการบรรจุ และจัดทำทะเบียนผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานการดำเนินการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

3.2.2 หน่วยติดตามหนี้ ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีหนี้ค้างชำระ ติดตาม ทวงถาม เร่งรัด ผู้เช่าซื้อที่มีหนี้ค้างชำระ อีกทั้งจัดทำบัญชียอดค้างชำระ รายชื่อผู้ค้างชำระ รวมทั้งจัดทำหนังสือบอกเลิกสัญญา และดำเนินการเกี่ยวกับการปิดอายุดี ยึดอาคาร และ/หรือที่ดินคืนเพื่อส่งขายใหม่ รวมทั้งรวบรวมข้อมูลและสถิติต่างๆ เกี่ยวกับหนี้ค้างชำระทั้งหมด นอกจากนี้ยังจัดทำรายงานการติดตามหนี้ค้างชำระรายเดือน และสรุปรายปี

3.2.3 หน่วยประสานงานคดี ทำหน้าที่ประสานงานกับหน่วยติดตามหนี้เพื่อทราบจำนวนผู้ค้างชำระของผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ ที่ถูกปิดอายุดีโดยดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่า ผู้เช่าซื้อที่ค้างชำระ รวมทั้งให้คำปรึกษาในเรื่องกฎหมายกับหน่วยงานอื่นและจัดทำรายการดำเนินคดี การฟ้องร้อง และการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

3.3 งานพัฒนาและบริหารชุมชน มีงานในความรับผิดชอบ 8 หน่วย ได้แก่

3.3.1 หน่วยบริหารชุมชน ทำหน้าที่ เสริมสร้างความเข้าใจอันดีและความร่วมมือของผู้อยู่อาศัยในชุมชน โดยจัดตั้งองค์กรประชาชน และส่งเสริมให้มีส่วนร่วมใน

การดูแลเคหะชุมชน ป้องกัน ควบคุม ไล่ผู้บุกรุก และรักษาความปลอดภัย ตลอดจนประสานงานกับหน่วยงานนอก ให้มีบริการที่จำเป็นสำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชน และให้ความร่วมมือในการจัดกิจกรรมต่างๆ อันจะนำประโยชน์แก่ชุมชนโดยส่วนรวม รวมทั้งควบคุมดูแลรักษาระเบียบการประกอบการต่างๆ ในชุมชน ตรวจตรา และป้องกันทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติให้ปลอดภัยจากอันตรายหรือการสูญหาย นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานทั้งหมด รวมทั้งงานบริการชุมชนอื่นๆ ตามที่หัวหน้าสำนักงานดูแลเคหะชุมชนมอบหมาย

3.3.2 หน่วยพัฒนาภูมิสถาปัตย์ ทำหน้าที่ ตัดหญ้า จัดสวน บำรุงรักษาต้นไม้ และสนาม เพื่อให้ดูสวยงามและร่มรื่น ดูแลปรับปรุงพื้นที่ทั่วไปให้เรียบร้อยสวยงาม ตลอดจนรดน้ำต้นไม้อย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งจัดทำแผนการปฏิบัติงานในการปลูกต้นไม้ และปรับปรุงพื้นที่เพื่อเสนอของบประมาณประจำปี ตลอดจนการรวบรวมข้อมูลสถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานทั้งหมด

3.3.3 หน่วยรักษาความสะอาด ทำหน้าที่ ควบคุมดูแลการรักษาความสะอาด การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนทั้งหมด ตลอดจนประสานงานกับสุขาภิบาล และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการรับผิดชอบ การจัดเก็บขยะและสิ่งปฏิกูล อีกทั้งสนับสนุนและส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมในการรักษาความสะอาด โดยการจัดกิจกรรมในการรณรงค์รักษาความสะอาด จัดทำป้าย คำขวัญเชิญชวนให้ผู้อยู่อาศัยร่วมมือในการรักษาความสะอาด และจัดหาถังขยะ ที่ถังขยะที่เหมาะสมและเพียงพอเพื่อบริการผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้รวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับงานที่ดำเนินการทั้งหมด

3.3.4 หน่วยพัฒนาทางกายภาพ ทำหน้าที่ในการให้คำปรึกษา แนะนำ และตรวจสอบควบคุมการต่อเติมอาคาร ให้เป็นไปตามที่ได้ขออนุญาต นอกจากนี้ยังตรวจสอบ รวบรวมข้อมูลการซ่อมแซมงานสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ รวมทั้งปรับปรุง พัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเคหะชุมชน อีกทั้งป้องกันและควบคุมมิให้มีการก่อสร้างหรือการรื้อถอนใดๆ ที่ไม่ได้รับอนุญาต ตลอดจนรวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับงานที่ดำเนินการพัฒนา

3.3.5 หน่วยตรวจสอบการอยู่อาศัย ทำหน้าที่ตรวจสอบ รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับอาคารปิดอายุยี่สิบปีขึ้นไป โดยประสานงานกับหน่วยตามนี้ ตรวจสอบการอยู่อาศัยอาคารในชุมชน สภาพการอยู่อาศัย ลักษณะอาคารและการละทิ้งอาคาร ปล่อยให้รกร้าง รวมทั้งควบคุม และตรวจสอบมิให้มีการละเมิดระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันของชุมชน รวมทั้งยังดำเนินการบอกเลิกสัญญา กรณีผิดสัญญาและระเบียบในการอยู่อาศัย ตลอดจนประสานงานเพื่อดำเนินการทางกฎหมายกับผู้เช่า เช่าซื้อ ที่ปฏิบัติผิดสัญญาหรือระเบียบของการเคหะแห่งชาติ และประสานงานบังคับคดีให้เป็นผล นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับงานที่ดำเนินการทั้งหมด

3.3.6 หน่วยประชาสัมพันธ์ ทำหน้าที่ต้อนรับ ชี้แจง อำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อและผู้มาเยี่ยมเยียน ผลิตสื่อเพื่อการประชาสัมพันธ์เผยแพร่ข่าวสารความเคลื่อนไหวต่าง ๆ ของเมืองใหม่ จัดทำข้อมูลทางวิชาการ รายงานกิจกรรมต่าง ๆ ต่อผู้อยู่อาศัย รวมทั้งประสานงานกับฝ่ายประชาสัมพันธ์ของการเคหะแห่งชาติ นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูล สถิติและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานทั้งหมด

3.3.7 หน่วยรับเรื่องร้องทุกข์ ทำหน้าที่บริหารรับแจ้งและรับปัญหาข้อร้องเรียนต่าง ๆ ทั้งโดยตรงและทางโทรศัพท์ พร้อมให้คำชี้แจง ให้ข้อมูล ให้ข้อเท็จจริงต่าง ๆ และรับแจ้งซ่อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนประสานงานกับหน่วยงานซ่อม นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานทั้งหมด

3.3.8 หน่วยชุมชนสัมพันธ์ ทำหน้าที่ ร่วมปฏิบัติการชุมชนสัมพันธ์ ประสานงานกับหน่วยบริหารชุมชน จัดการสัมมนา อบรม พัฒนา ให้พนักงานมีความรู้ในเรื่องเคหะชุมชนบางพลี รวมทั้งรวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานทั้งหมด

3.4 งานธุรการ มีงานในความรับผิดชอบ 3 หน่วย ได้แก่

3.4.1 หน่วยธุรการ ทำหน้าที่รับผิดชอบงานสารบรรณ งานบุคลากรเบื้องต้น จัดระเบียบ และเก็บรักษาเอกสาร ร่างหนังสือโต้ตอบ บันทึก ย่อเรื่อง สรุปความเห็น ค้นหาข้อมูล และสถิติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลีและจัดทำรายงานประจำเดือนและประจำปี จัดเตรียมและอำนวยความสะดวกในเรื่องสถานที่ วัสดุอุปกรณ์เกี่ยวกับงานพิธีการ งานการประชุมและรับรองแขกผู้มาเยี่ยมชมโครงการ ประสานงานและอำนวยความสะดวกกับผู้เช่าซื้อ หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและบริษัทเอกชนต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมฯ เพื่อให้เกิดความร่วมมือและภาพพจน์ที่ดีต่อการเคหะแห่งชาติ นอกจากนี้รับผิดชอบและบริการถ่ายเอกสาร อุปกรณ์ในการสื่อสารให้กับหน่วยงานต่าง ๆ รวมทั้งดำเนินการขายแบบอาคารและต่อเติมอาคาร

3.4.2 หน่วยวัสดุและครุภัณฑ์ ทำหน้าที่ ควบคุมการเบิก-จ่าย จัดทำบัญชี จัดหา ควบคุมและซ่อมแซมวัสดุ-ครุภัณฑ์ และจัดทำรายงานการใช้วัสดุ-ครุภัณฑ์ประจำเดือนและประจำปี

3.4.3 หน่วยงบประมาณ ทำหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับการเบิกจ่ายทุกประเภท ควบคุมการใช้จ่ายต่าง ๆ จัดทำรายงานการใช้งบประมาณประจำเดือนรายไตรมาสและประจำปี

4. การบริหารด้านการดูแลชุมชนโครงการเมืองใหม่บางพลี

4.1 ปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน

ในการสร้างเมืองใหม่นั้น ไม่มีปัญหาเกี่ยวกับชาวบ้านในเรื่องการเวนคืนที่ดิน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติซื้อที่ดินโครงการเมืองใหม่บางพลีตั้งแต่ปี 2519 ในราคาไร่ละ 29,500 บาท ในด้านการก่อสร้างไม่มีปัญหาในเรื่องผู้รับเหมาทั้งงาน เนื่องจากคณะรัฐมนตรีต่อ

อายุสัญญา แต่เมื่อสร้างโครงการเสร็จ จะมีปัญหาเกี่ยวกับเพื่อนบ้านข้างเคียง เช่น ปัญหาเกี่ยวกับชาวบ้าน เรื่องการรุกรานที่ดินระหว่างที่ดินของการเคหะแห่งชาติกับคลองสาธารณะ ซึ่งมีการดำเนินการโดยส่งคนไปไล่ แต่ปัญหาฟ้องร้องทางกฎหมายยังไม่มี และมีปัญหาเกี่ยวกับการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัญหาในด้านกรไม่ให้ความร่วมมือ เช่น การมอบโอนสาธารณูปโภค

4.2 การดูแลและควบคุมอาคารว่าง

อาคารว่างที่ยังไม่มีผู้มาต่อเติมอาคารนั้น ถูกบุกรุกประมาณ 700 กว่าหน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.74 ซึ่งส่วนใหญ่เจ้าของต้องมีการซ่อมแซมใหม่จึงจะเข้าอยู่อาศัยได้ มาตรการในการควบคุมและป้องกันคือ ส่งจดหมายไปเตือนเจ้าของมาตัดหญ้า ดูแลการบุกรุก และขอให้มาพบ ซึ่งส่วนใหญ่จะมาพบ นอกจากนี้ในด้านการควบคุมผู้บุกรุก จะมีการเจรจา ถ้าไม่ยอมย้ายจะปล่อยให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ตำรวจ ส่วนใหญ่จะยอมย้ายออก แต่ไปอยู่บริเวณอื่นภายในชุมชน

4.3 ด้านนิติกรรม

ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระค่าเช่าซื้อ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่การเคหะแห่งชาติเป็นประจำภายในวันที่ 10 ของแต่ละเดือน มิฉะนั้นจะถูกปรับในอัตราร้อยละ 2 ต่อเดือนของยอดเงินค่าเช่าซื้อหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ค้างชำระ หากผู้เช่าซื้อจ่ายเงินไม่ตรงตามกำหนดเวลาเป็นเวลา 3 งวดขึ้นไป การเคหะแห่งชาติจะส่งหนังสือบอกเลิกสัญญา เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมาต่อสัญญา ซึ่งต้องเสียค่าปรับ 500 บาทในการต่อสัญญาแต่ละครั้ง หากผู้เช่าซื้อไม่มาต่อสัญญาเกินกว่า 2 งวด การเคหะแห่งชาติจะยื่นหนังสือเตือน หลังจากยื่นหนังสือเตือน 2-3 เดือน ผู้เช่าซื้อไม่มาติดต่อ หากเป็นอาคารพักอาศัยที่มีการเข้าอยู่อาศัยแล้ว การเคหะแห่งชาติจะส่งฟ้องกฎหมาย หากเป็นอาคารพักอาศัยที่ไม่มีการต่อเติมอาคาร การเคหะแห่งชาติจะปิดอายัด หลังจากปิดอายัดแล้ว 1 เดือน หากผู้เช่าซื้อไม่มาติดต่อ การเคหะแห่งชาติจึงจะส่งขาย

ปัจจุบันโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 มีอาคารทั้งหมด 5,095 หน่วย โอนโฉนดแล้วจนถึงปัจจุบัน 1,279 หน่วย เป็นหนี้การเคหะแห่งชาติอยู่ 3,816 หน่วย โดยเฉลี่ยแล้วแต่ละเดือนจะมีผู้เช่าซื้อที่ถูกบอกเลิกสัญญา 47 ราย ผู้เช่าซื้อที่ถูกยื่นหนังสือเตือน 29 ราย ผู้เช่าซื้อที่ถูกส่งฟ้อง 5 ราย ผู้เช่าซื้อที่ถูกปิดอายัด 2 ราย และผู้เช่าซื้อที่ถูกส่งอาคารขาย 1 ราย

4.4 ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาเช่าซื้อ

ในการจ่ายค่าเช่าซื้อนั้น ได้แก่ ค่ามาตรวัดน้ำ ค่าประกันการใช้น้ำ ค่าประกันอัคคีภัย ค่าบริการอุปกรณ์ และค่าภาษีโรงเรือน โดยอาคารพักอาศัยแต่ละประเภทจะเสียค่าใช้จ่ายแตกต่างกันดังนี้ (ตาราง 3.8)

ตารางที่ 3.8 แสดงค่าใช้จ่ายที่ใช้รวมกับค่าเช่าซื้อ

ค่าใช้จ่าย	เรือนแถว ชั้นเดียว	เรือนแถว สองชั้น	บ้านแฝด 40 ตร.วา	บ้านแฝด 50 ตร.วา	อาคาร พาณิชย์
ค่ามาตรวัดน้ำ	600	600	600	600	800
ค่าประกันการใช้น้ำ	200	200	200	200	30
ค่าประกันอัคคีภัย	17	23	19	30	77
ค่าบริการอุปกรณ์	20	20	20	20	25
ภาษีโรงเรือน	63	98	113	133	125
รวม	900	931	952	983	1,327

ที่มา : สำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่

สำหรับค่ามาตรวัดน้ำและค่าประกันการใช้น้ำ จะจ่ายเฉพาะงวดแรกเท่านั้น ส่วนค่าประกันอัคคีภัย ค่าบริการอุปกรณ์ และค่าภาษีโรงเรือน ต้องจ่ายรวมกับค่าเช่าซื้อทุกงวด แต่ปัจจุบันหลังจากต้นเดือนมีนาคม 2535 อาคารพักอาศัยประเภทเรือนแถวและบ้านแฝด ไม่ต้องเสียค่าภาษีโรงเรือน แต่อาคารพาณิชย์ยังต้องเสียค่าภาษีโรงเรือนอยู่ สำหรับอาคารพักอาศัยที่ตัดแปลงเป็นร้านค้านั้น จะเป็นหน้าที่ของสุขาภิบาลในการตรวจสอบและเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

สำหรับการโอนที่ดินนั้น จะเสียค่าโอนแตกต่างกันคือ เรือนแถวชั้นเดียว เสียค่าโอนประมาณ 7,000 บาท เรือนแถวสองชั้นเสียค่าโอนประมาณ 8,500 บาท บ้านแฝดเสียค่าโอนประมาณ 12,500 บาท อาคารพาณิชย์เสียค่าโอนประมาณ 13,000 บาท

4.5 ค่าดูแลชุมชน

ค่าดูแลชุมชนของโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 จะคิดรวมไปกับราคาขายเงินสดและราคาขายเงินผ่อนต่อเดือน โดยคิดจากขนาดที่ดิน ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชน ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชน ได้แก่

4.5.1 การบริหารงานในชุมชน ซึ่งได้แก่ เงินเดือน ค่าจ้าง ค่าวัสดุและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในสำนักงาน

4.5.2 การบริหารชุมชน ซึ่งได้แก่ ไฟฟ้าสาธารณะในชุมชน การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การซ่อมแซมบำรุงรักษา การกำจัดน้ำเสียและน้ำทิ้ง การปลูกและบำรุงรักษาต้นไม้ในสนาม และการควบคุมแบบต่อเติมอาคาร

4.5.3 การพัฒนาชุมชน

4.5.4 ค่าใช้จ่ายระหว่างการคัดเลือกผู้อยู่อาศัย

4.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ

การพิจารณาค่าใช้จ่ายภายในสำนักงานดูแลเคหะชุมชน จะพิจารณาจากปีที่ผ่านมาและใช้วิธีการประมาณการ โดยจะมีการประชุมภายในสำนักงานดูแลเคหะชุมชนในระดับหัวหน้าและรองหัวหน้า เพื่อเตรียมแผนงานก่อนที่จะเสนอสำนักงานใหญ่ เมื่อทางสำนักงานใหญ่อนุมัติแผนงาน จึงจะเตรียมแผนเพื่อเสนอของบประมาณในปีต่อไป ซึ่งส่วนใหญ่จะได้รับการอนุมัติ

ผลประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการ

1. ทางด้านการแก้ปัญหาความขาดแคลนเรื่องที่อยู่อาศัย ความขาดแคลนที่อยู่อาศัย เป็นปัญหาเรื้อรังมาตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 โดยเฉพาะกรุงเทพฯ ได้ประสบปัญหาด้านที่อยู่อาศัยรุนแรงกว่าเมืองอื่น ๆ ซึ่งตามโครงการนี้สามารถช่วยให้ประชากรประมาณ 130,000 คนมีที่อยู่อาศัย ที่ทำงานและที่พักผ่อนหย่อนใจที่ได้มาตรฐาน
2. ทางด้านการว่าจ้างแรงงาน โครงการเมืองใหม่บางพลีของการเคหะแห่งชาติ จะทำการจัดสร้างที่อยู่อาศัย อาคารร้านค้า อาคารอุตสาหกรรม โรงพยาบาล โรงเรียน ฯลฯ จะทำให้คนมีงานทำโดยตรงเป็นจำนวนมาก ส่วนทางอ้อมได้แก่ การขยายทางด้านอุตสาหกรรมก่อสร้างจะทำให้คนมีงานทำมากขึ้น ทำให้เงินหมุนเวียน ช่วยให้เศรษฐกิจดีขึ้น และคนที่อยู่ในเมืองใหม่ก็จะมีแหล่งงานมากมายอันเป็นการช่วยแก้ปัญหาคนว่างงานได้อีกทางหนึ่ง
3. ทางด้านสังคม ตามโครงการนี้ซึ่งจะมีการสร้างที่อยู่อาศัยที่ทำงาน ที่พักผ่อนหย่อนใจ และการคมนาคมที่ได้มาตรฐาน นับได้ว่าเป็นการพัฒนาเมืองโดยตรง ซึ่งจะมีผลช่วยแก้ปัญหาการจราจร ปัญหาเรื่องสภาพแวดล้อมเป็นพิษ ปัญหาเรื่องแหล่งงาน ฯลฯ ซึ่งจะเป็นการช่วยกระจายบริการต่าง ๆ ของทางราชการให้แก่ประชาชนได้อย่างทั่วถึง นอกจากนี้ประชาชนซึ่งได้รับสวัสดิการเรื่องที่อยู่อาศัยของรัฐก็จะมีคามมั่นคงในชีวิต เป็นช่องทางในการพัฒนาคน และพัฒนาชาติ ให้เจริญก้าวหน้าไปได้อย่างรวดเร็ว
4. ทางด้านเศรษฐกิจ ประโยชน์ทางด้านเศรษฐกิจสามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนคือ ทำให้คนจำนวนมากมีงานทำเพิ่มขึ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ในการนำเงินจำนวนมากมาลงทุนในการสร้างที่อยู่อาศัยและอื่น ๆ ตามโครงการนี้รัฐก็สามารถถอนทุนคืนได้หมดในระยะยาว ไม่เป็นการลงทุนที่สูญเปล่า เพราะช่วยให้เมืองได้รับการพัฒนาที่มีแผนและผังเป็นไปตามความเหมาะสมซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่กำลังเกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของนครหลวง อีกทั้งยังเป็นการกระจายรายได้ไปช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยอย่างแท้จริง ย่อมเป็นการช่วยรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศได้อีกทางหนึ่งด้วย นอกจากนี้การสร้างที่อยู่อาศัย และที่ทำงานในบริเวณเดียวกัน ย่อมเป็นการช่วยแก้ปัญหาการจราจร เป็นการประหยัดค่าน้ำมันเชื้อเพลิง และเวลาในการเดินทาง อันเป็นผลดีทางอ้อมอีกประการหนึ่งต่อเศรษฐกิจของชาติทางหนึ่งด้วย

5. ผลด้านสภาพแวดล้อม เนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการเมืองใหม่ที่สมบูรณ์แบบในตัวเอง การวางผังจึงได้ยึดถือหลักความเหมาะสมทั้งทางด้านกายภาพ สังคม และเศรษฐกิจ เป็นหลักใหญ่เพื่อช่วยให้ชุมชนใหม่มีสภาพแวดล้อมที่สวยงาม ปราศจากอากาศเป็นพิษ เสียงดังรบกวนและน้ำเสีย ทั้งนี้โดยพยายามรักษาสภาพแวดล้อมที่สวยงามตามธรรมชาติไว้ได้แก่คลองต่าง ๆ นอกจากใช้เป็นเส้นทางคมนาคมทางน้ำได้แล้ว ยังช่วยส่งเสริมสภาพแวดล้อมของชุมชนให้สวยงามยิ่งขึ้น เหมาะสมที่จะใช้เป็นบริเวณพักผ่อนหย่อนใจที่ดีที่สุดบริเวณหนึ่ง คลองและสระน้ำเหล่านี้ยังใช้เป็นที่ระบายน้ำฝน และป้องกันน้ำท่วม โดยระบบป้องกันน้ำท่วมที่ใช้เป็นเขื่อนดิน และคูน้ำ ซึ่งช่วยให้ต้นทุนการเตรียมที่ดินถูกลงอีกทางหนึ่งด้วย นอกจากนี้ยังจัดสร้างสวนสาธารณะขนาดใหญ่ และขนาดต่าง ๆ เพื่อที่จะสนองความต้องการของประชาชนทุกระดับ ซึ่งจะแบ่งเป็นบริเวณพักผ่อนอย่างสงบเงียบ (PASSIVE RECREATION) สำหรับบุคคลทั่วไป และชนิดพักผ่อนออกกำลังกายที่มีเครื่องเล่น (ACTIVE RECREATION) สำหรับผู้ใหญ่และสำหรับเด็ก ซึ่งประชาชนทั้งในเมืองใหม่นี้ และในจังหวัดสมุทรปราการสามารถใช้พักผ่อนหย่อนใจได้เป็นอย่างดี

6. ทางด้านการจราจร จุดประสงค์หลักของโครงการนี้คือ ช่วยลดปัญหาการจราจรติดขัดในนครหลวง จึงได้จัดสร้างชุมชนที่สมบูรณ์แบบในตัวเอง โดยจัดที่อยู่อาศัยและแหล่งงานไว้ในบริเวณเดียวกันเพื่อไม่ต้องเสียเวลาในการเดินทางไปทำงาน สามารถเดินทางด้วยเท้าไปที่ทำงาน ช่วยประหยัดค่าน้ำมันเชื้อเพลิงและค่าโดยสาร นอกจากนี้ถนนสายหลักที่จะสร้างเชื่อมระหว่างถนนบางนา-ตราด กับถนนสุขุมวิทสายเก่า จะช่วยให้การคมนาคมภายในจังหวัดสมุทรปราการคล่องตัวขึ้นอีกมาก

7. ผลทางด้านการเมือง ทำให้ประชาชนเห็นได้อย่างชัดเจนว่ารัฐบาลเล็งเห็นความทุกข์ยากของประชาชนในเรื่องที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน และมีความพยายามแก้ไขปัญหาให้หมดสิ้นไป เป็นการช่วยเหลือประชาชนโดยตรง ย่อมเป็นการช่วยให้ประชาชนสนับสนุนทางการเมืองตามระบอบประชาธิปไตยตลอดไป

โครงการเมืองใหม่บางพลี สร้างขึ้นตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อบรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร โดยให้เมืองใหม่บางพลีเป็นเมืองที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง มีการกำหนดการใช้ที่ดินออกเป็นโซน ๆ ตามความเหมาะสม ซึ่งโซนอุตสาหกรรมจะมีสัดส่วนมากที่สุด เพราะถูกกำหนดให้เป็นแหล่งงานของประชากรที่อาศัยอยู่ในเมืองใหม่บางพลี นอกจากนี้ยังประกอบไปด้วยระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ระบบถนนและทางเท้า การระบายน้ำ การป้องกันน้ำท่วม ไฟฟ้า โทรศัพท์ ประปา การกำจัดน้ำเสีย กำจัดขยะและระบบขนส่ง ระบบสาธารณูปการ ได้แก่ ด้านการศึกษา ด้านการพักผ่อน และส่วนบริการชุมชน สำหรับการดูแลเคหะชุมชนนั้น มีการจัดองค์การดูแลเคหะชุมชนของโครงการเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี