

บทที่ 8

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของโครงการเมืองใหม่ บางพลี

ในบทนี้จะประกอบด้วย 4 ส่วน คือ

1. ความเป็นมาของโครงการเมืองใหม่ บางพลี
2. ที่อยู่อาศัย และองค์ประกอบของเมืองใหม่ บางพลี
3. โครงการอาคารแฟลตเช่า (E9) ของการเคหะแห่งชาติ และลักษณะทั่วไปของผู้อาศัยในโครงการอาคารแฟลตเช่า
4. ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านเช่าของเอกชนที่อยู่ในโครงการและที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการเมืองใหม่ บางพลี

3.1 ความเป็นมาของโครงการเมืองใหม่ บางพลี

โครงการเมืองใหม่ บางพลี ตั้งอยู่บนพื้นที่ระหว่าง กิโลเมตรที่ 22 - 23 ของถนนบางนา - ตราด และถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ 4,469 ไร่ เป็นโครงการเมืองใหม่แห่งแรก ที่การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างขึ้น เพื่อรองรับความแออัดของถนนในกรุงเทพมหานคร โดยวางแผนให้เป็นเมืองที่มีความสมบูรณ์ในตัวเอง มีการวางผังการใช้ที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด สามารถบรรเทาปัญหาการจราจร และรองรับแรงงาน ด้วยการรวมย่านอุตสาหกรรม ย่านพาณิชยกรรม ที่สามารถเป็นแหล่งงานหลัก ตลอดจนส่วนราชการ สาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ ที่ครบถ้วนเหมาะสม และสอดคล้องกับการขยายตัวของเมืองที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1. เพื่อบรรเทาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพมหานคร
2. เพื่อจัดสร้างระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็น ให้เหมาะสมเพียงพอที่จะรองรับการขยายตัวของประชากรเมือง
3. เพื่อกระจายแหล่งงานออกไปจากกรุงเทพมหานคร โดยส่งเสริมให้เกิดศูนย์กลางอุตสาหกรรม และพาณิชยกรรมในเมืองใหม่ เพื่อเป็นการสร้างฐานเศรษฐกิจใหม่
4. เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดในเขตกรุงเทพมหานคร โดยให้ประชาชนส่วนใหญ่ที่เข้ามาอยู่ในเมืองใหม่นี้ มีแหล่งงานภายในเมืองใหม่ หรือบริเวณใกล้เคียง เพื่อลดการเดินทางเข้ากรุงเทพมหานคร การวางผังเมืองใหม่ บางพลี คำนึงถึงความเป็นอยู่ที่ดี และความสะดวกในการเดินทางเป็นสำคัญ ถนนสายประธานของเมือง จะแบ่งเมืองออกเป็น 2 ส่วน คือ ด้านทิศตะวันออก เป็นบริเวณนิคมอุตสาหกรรม ส่วนด้านทิศตะวันตก เป็นย่านที่พักอาศัย การวางผังได้จัดให้มีบริเวณที่เป็นสาธารณูปการชุมชน เช่น สนามกีฬา โรงเรียน ตลาดสด และศูนย์ชุมชน เป็นแนวยาวกั้นระหว่าง ที่อยู่อาศัย กับ ถนนสายประธาน เพื่อให้ย่านที่พักอาศัยไม่ถูกรบกวนจากโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรม

ในบริเวณย่านที่พักอาศัย ได้มีการวางผัง โดยแบ่งออกเป็น 1) กลุ่มบ้านพร้อมส่วนบริการ เช่น โรงเรียนอนุบาล ร้านค้าย่อย สนามเด็กเล่น ตั้งอยู่ในระยะที่อยู่อาศัยสามารถเดินไปถึงได้

2) กลุ่มบริการชุมชน เช่น โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษา ตลาดสด สถานพยาบาล สนามกีฬา สวนสาธารณะ ตั้งอยู่ในระยะทางที่ผู้อยู่อาศัยสามารถเดินทางไปถึงได้ภายใน 10 - 15 นาที และสามารถใช้การเดินทางโดยรถจักรยานได้ด้วย 3) กลุ่มบริการระดับเมือง เช่น โรงพยาบาล สถานีจอดรถประจำทาง ท่าเรือ ศูนย์กลางธุรกิจการค้าหลักของเมือง สถานที่ราชการ ตั้งอยู่ในตำแหน่งที่สามารถให้บริการแก่ประชาชนทั้งในเมืองใหม่ และชุมชนโดยรอบ นอกจากนี้ ได้มีการวางผังในการใช้ที่ว่างโล่งได้แนวไฟฟ้าแรงสูง และบริเวณเขื่อนดิน ภูเขาของเมือง ให้เป็นที่พักผ่อนของผู้อยู่อาศัยในชุมชน

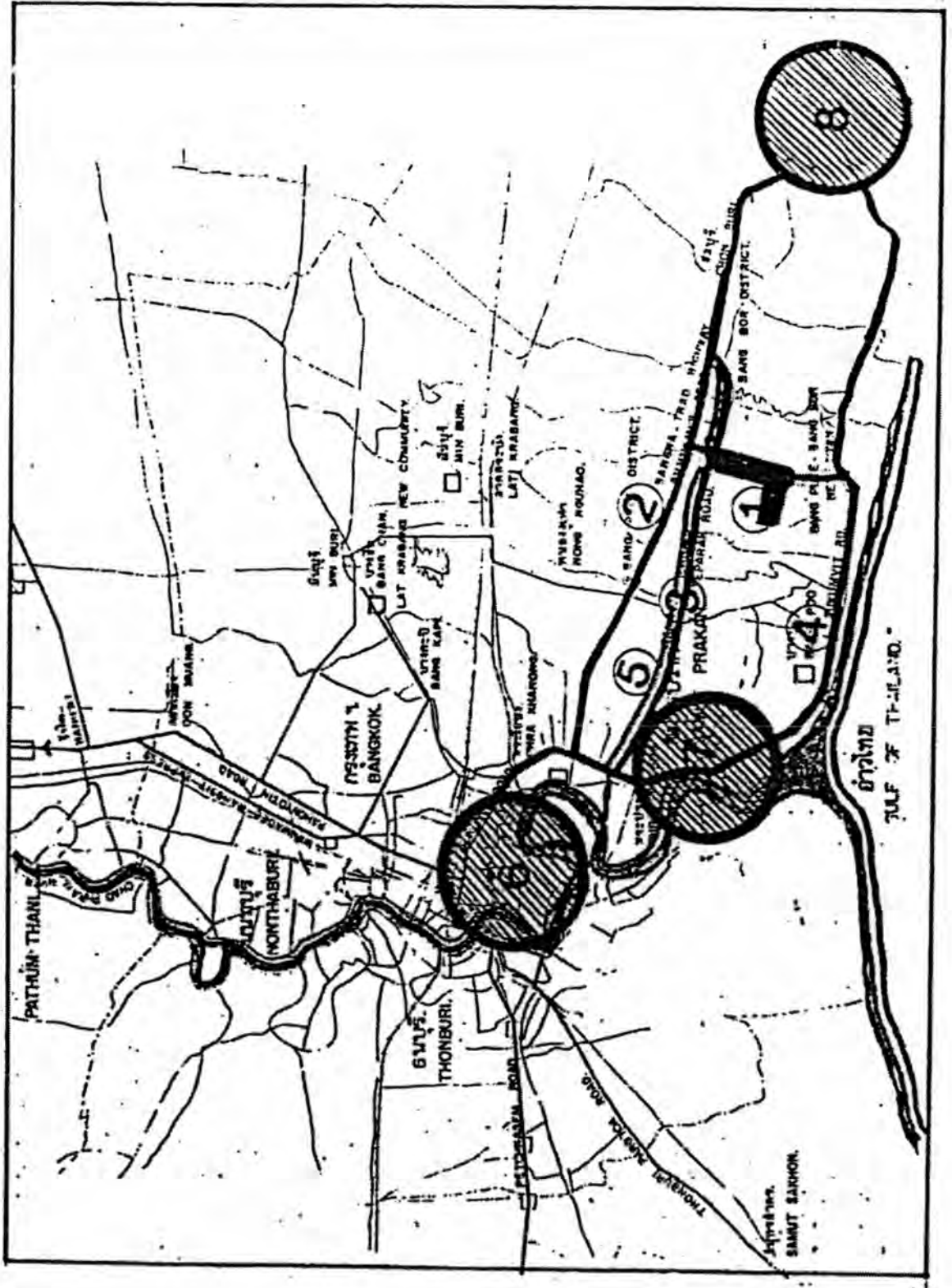
การดำเนินงานพัฒนาโครงการเมืองใหม่ บางพลี การเคหะแห่งชาติได้เริ่มดำเนินการในปี พ.ศ. 2525 โดยเข้าพัฒนาพื้นที่โครงการ สร้างเขื่อนดิน และคูน้ำ แต่เกิดปัญหาน้ำท่วมใหญ่ในปี พ.ศ. 2526 ทำให้การก่อสร้างชะงัก เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้โครงการล่าช้า จนถึงปี พ.ศ. 2527 งานพัฒนาที่ดินบริเวณนิคมอุตสาหกรรมวาระที่ 1 เสร็จ และทำการก่อสร้างที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2528 ซึ่งมีผู้อยู่อาศัยเพียง 5,500 คน และเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จนถึงปี พ.ศ. 2533 มีประมาณ 20,000 คน แต่จากการขยายพื้นที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรม มีโรงงานเปิดกิจการเพิ่มมากขึ้น จึงเกิดการว่างงานเพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา ประกอบกับที่อยู่อาศัยในเมืองใหม่ บางพลี มีอยู่เป็นจำนวนมากที่เจ้าของอาคารยังไม่ประสงค์จะเช่าอยู่ ได้ดัดแปลงอาคาร และจัดทำเป็นบ้านเช่า หรือห้องเช่าในราคาถูก จึงทำให้ประชากรที่ทำงานในโรงงานอุตสาหกรรมได้หันหลังไหลเข้ามาอยู่อาศัยในเมืองใหม่ บางพลี ซึ่งในปี พ.ศ. 2536 สุขาภิบาลบางเสาธงได้ประมาณการว่ามีผู้อยู่อาศัยในเมืองใหม่บางพลี มากกว่า 100,000 คน

3.2 ที่อยู่อาศัย และองค์ประกอบของเมืองใหม่ บางพลี

โครงการเมืองใหม่ บางพลี มีขนาดเนื้อที่ 4,469 ไร่ แบ่งการดำเนินงานออกเป็น 2 วาระ คือ
 วาระที่ 1 ขนาดที่ดิน 1,665 ไร่ ดำเนินการระหว่างปี พ.ศ. 2523-2531
 วาระที่ 2 ขนาดที่ดิน 2,804 ไร่ ดำเนินการระหว่างปี พ.ศ. 2531-2542
 โดยมีสัดส่วนการใช้ที่ดินดังต่อไปนี้

ภาพที่ 1
แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ
เคหะชุมชน บางพลี

- 1 เคหะชุมชน บางพลี
- 2 ถนนบางนา - ตราด
- 3 ถนนเทพารักษ์
- 4 ถนนสุขุมวิท
- 5 คลองสำโรง
- 6 C.B.D. กรุงเทพฯ
- 7 เขตอุตสาหกรรม
- 8 พื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก (E.S.B.)



ตารางที่ 3.1 สัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชน บางพลี

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	21.9
2. ย่านอุตสาหกรรม	455	28.6	445	27.7	603	46.8	1,503	33.6
3. ย่านพาณิชยกรรม	206	12.4	38	2.5	18	1.4	262	5.9
4. สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	105	6.3	90	6	68	5.2	263	5.9
5. สวนสาธารณะ และที่ว่าง	165	9.9	125	8.3	-	-	290	6.5
6. ถนนทางเท้า	217	13	137	9.1	119	9.1	473	10.6
7. ศูนย์ราชการ	-	-	94	6.3	-	-	94	2.1
8. ธนาคารแห่งประเทศไทย	-	-	-	-	300	23	300	6.7
9. อื่นๆ	105	6.3	189	12.6	21	1.7	315	7.0
รวม	1,665	100	1,500	100	1,304	100	4,469	100

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

1. วาระที่ 1 ขนาดที่ดิน 1,665 ไร่ ดำเนินการระหว่างปี พ.ศ. 2523-2531

วางแผนการใช้ที่ดินกำหนดออกเป็นโซนการใช้ที่ดินแต่ละประเภท โดยผังวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ส่วนที่ 1 มีลักษณะคล้ายคลึงกันคือ ผังตะวันตกของถนนสายประธานจะเป็นย่านของที่อยู่อาศัย ส่วนฝั่งตะวันออกเป็นเขตของนิคมอุตสาหกรรม ระหว่างย่านที่อยู่อาศัยและย่านอุตสาหกรรมนอกจากจะมีถนนสายประธานกันแล้ว ยังมีส่วนบริการชุมชน อันประกอบด้วย ศูนย์ชุมชน สถานีอนามัย สนามกีฬา โรงเรียน ตลาดสด ร้านค้า เป็นแนวกั้นอีกชั้นหนึ่ง ทำให้ย่านที่อยู่อาศัยไม่ถูกรบกวนจากโรงงานอุตสาหกรรม สำหรับย่านพาณิชยกรรมของเมืองจะตั้งอยู่บริเวณสี่แยกถนนสายประธานของเมือง ติดกับถนนเทพารักษ์ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนในเมืองใหม่ บางพลี และชุมชนโดยรอบ และมีศูนย์กลางการค้าย่อยอยู่ในบริเวณศูนย์กลางชุมชนในพื้นที่พัฒนาทุกวาระ ส่วนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ จะกระจายอยู่ในโครงการ เพื่อให้บริการแก่ประชาชนอย่างทั่วถึง

ปัจจุบันการใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1 มีการพัฒนาไปเรียบร้อยแล้ว โดยแบ่งเป็นโซนดังนี้คือ

1. โซนที่อยู่อาศัยรายได้น้อย จะอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ จะอยู่ใกล้กับส่วนบริการชุมชน ซึ่งมีการติดต่อภายในโซนได้ด้วยทางเท้า ถนนในโซนนี้จึงเป็นถนนสายย่อย ที่อยู่อาศัยแต่ละยูนิตจะไม่มีที่จอดรถ

2. โชนที่อยู่อาศัยรายได้ปานกลาง จะอยู่ถัดจากโชนรายได้น้อย ลึกเข้าไปจากด้านหน้าโครงการ เป็นอาคารพักอาศัยแบบบ้านแฝด มีขอบเขต และที่จอดรถในแต่ละหลัง
3. โชนที่อยู่อาศัยรายได้สูง ซึ่งถูกแยกจากโชนที่อยู่อาศัยรายได้ปานกลางจากแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง และเป็นโชนที่บอกถึงพื้นที่สิ้นสุดในวาระที่ 1 เป็นโชนที่อยู่อาศัยซึ่งห่างจากศูนย์กลางชุมชนมากกว่าโชนอื่นๆในพื้นที่เดียวกัน เป็นโชนที่มีบรรยากาศสงบเงียบและเป็นส่วนตัว
4. ย่านพาณิชยกรรม ในโครงการเคหะชุมชน บางพลี แยกออกเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ย่านการค้าระดับชุมชน ซึ่งจะอยู่ภายในชุมชนบริเวณถนนสายประธาน และบริเวณตลาดสด ซึ่งอยู่ทางตอนกลางของพื้นที่วาระที่ 1 อีกย่านได้แก่ ย่านศูนย์กลางการค้าหลักบริเวณด้านหน้าของโครงการติดถนนเทพารักษ์ ในเนื้อที่ 27 ไร่ ซึ่งให้เอกชนเป็นผู้ลงทุน มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ตั้งแต่ ออฟฟิศ ร้านค้าย่อยต่างๆในรูปแบบของพลาซ่า เพื่อสามารถให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไปได้
5. ย่านอุตสาหกรรม อยู่ทางฝั่งตะวันออกของถนนสายประธาน โดยเป็นอุตสาหกรรมประเภทไม่ก่อให้เกิดมลภาวะเป็นพิษ ขณะนี้มีโรงงานดำเนินกิจการอยู่ 126 โรง
6. สถานที่ราชการ มีพื้นที่ 55.28 ไร่ กระจุกตัวอยู่บริเวณถนนสายรอง ให้บริการแก่ประชาชนในด้านต่างๆ
7. สถานศึกษา มีพื้นที่ 43 ไร่ ประกอบด้วย โรงเรียนอนุบาล และสถานเลี้ยงเด็กในแต่ละชุมชนย่อย โรงเรียนประถม 2 โรงเรียน โรงเรียนมัธยม และโรงเรียนสารพัดช่าง ซึ่งอยู่ทางฝั่งขวาของถนนสายรอง ภายในศูนย์กลางชุมชน
8. สาธารณูปโภค จะกระจายอยู่โดยรอบโครงการ แต่ระบบบำบัดน้ำเสียจะอยู่ในส่วนของเขตอุตสาหกรรม เพื่อไม่ให้รบกวนเขตที่พักอาศัย ส่วนทางด้านหน้าโครงการนั้น เป็นสถานีจอตลอดประจำทางและท่าเรือเพื่อใช้เป็นจุด

สำหรับพื้นที่ของวาระที่ 1 การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างที่อยู่อาศัย จำนวน 5,095 หน่วย มีการก่อสร้าง 3 ระยะ คือ

ระยะที่ 1 ประกอบด้วย :-

- เรือนแถวชั้นเดียว	จำนวน 1,260 หน่วย/ครัวเรือน
- เรือนแถวสองชั้น	จำนวน 1,902 หน่วย/ครัวเรือน
- อาคารพาณิชย์สองชั้น	จำนวน 13 หน่วย/ครัวเรือน
- อาคารพาณิชย์สามชั้น	จำนวน 60 หน่วย/ครัวเรือน
รวม	3,235 หน่วย/ครัวเรือน

ระยะที่ 2 ประกอบด้วย :-

- บ้านแฝดสองชั้น พื้นที่ 40 ตารางวา	จำนวน 832 หน่วย/ครัวเรือน
- อาคารพาณิชย์สามชั้น	จำนวน 140 หน่วย/ครัวเรือน
รวม	972 หน่วย/ครัวเรือน

ระยะที่ 3 ประกอบด้วย :-	
- บ้านแฝดสองชั้น พื้นที่ 50 ตารางวา	จำนวน 786 หน่วย/ครัวเรือน
- อาคารพาณิชย์สองชั้น	จำนวน 120 หน่วย/ครัวเรือน
รวม 888 หน่วย/ครัวเรือน	
รวมทั้งสิ้น	5,095 หน่วย/ครัวเรือน

อาคารพักอาศัย

อาคารพักอาศัยในโครงการวาระที่ 1 เป็นการก่อสร้างในลักษณะ “ บ้านสร้างบางส่วน “ เพื่อให้อัตราค่าผ่อนชำระเหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของกลุ่มประชากรเป้าหมาย ประกอบด้วยบ้าน 4 แบบ ได้แก่

1. แบบ A เป็นอาคารเรือนแถวชั้นเดียว ประกอบด้วย ส่วนเอนกประสงค์และห้องน้ำ-ส้วม แต่ละห้องมีผนังเฉพาะด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนด้านหน้า - หลัง ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง ขนาดอาคาร 25.2 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 21 ตารางวา

2. แบบ B เป็นอาคารเรือนแถวสองชั้น ประกอบด้วย ส่วนนอน ส่วนเอนกประสงค์และห้องน้ำ-ส้วม 1 ห้อง แต่ละหน่วยมีผนังเฉพาะด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนด้านหน้า - หลัง ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง ขนาดอาคาร 37.8 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 21 ตารางวา

3. แบบ C เป็นอาคารบ้านแฝดสองชั้น ประกอบด้วย ส่วนนอน ส่วนเอนกประสงค์และห้องน้ำ-ส้วม 1 ห้อง แต่ละหน่วยมีผนังด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนด้านหน้า - หลัง ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง ขนาดอาคาร 60 ตารางเมตร บนเนื้อที่ 40 ตารางวา

4. แบบ D เป็นอาคารบ้านแฝดสองชั้น เช่นเดียวกับแบบ C แต่มีพื้นที่อาคาร 84.42 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 50 ตารางวา

นอกจากบ้าน 4 แบบนี้แล้ว ยังมีอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ในเนื้อที่ 21 ตารางวา ซึ่งเป็นอาคารสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้เป็นที่ประกอบการค้าพาณิชย์ได้บริเวณชั้นล่าง ส่วนชั้นบนเป็นที่อยู่อาศัย พื้นที่อาคารมีขนาด 128 ตารางเมตร และ 182 ตารางเมตร

ระบบสาธารณูปโภค

1. ระบบถนนและทางเท้า

มีการกำหนดขนาดของถนนตามความเหมาะสมกับปริมาณการใช้งานในแต่ละพื้นที่ของโครงการดังนี้

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

1.2. ถนนในหมู่บ้าน ความกว้างเขตทาง 7.50 เมตร ผิวจราจร 4.50 เมตร ทางเท้าและร่องระบายน้ำ 2 ข้างละ 1.50 เมตร เป็นถนนในหมู่บ้านสำหรับย่านผู้มีรายได้น้อย โดยเป็นถนนตัดขวางเชื่อมทางเดินเข้าด้วยกัน เพื่อให้รถบริการ เช่น รถขยะ รถดับเพลิง เข้าไปในหมู่บ้านได้ ส่วนถนนในหมู่บ้านย่านผู้มีรายได้น้อยกลางจะใช้ระบบ Loop

1.3. ถนนสายย่อย ความกว้างเขตทาง 14 เมตร ผิวจราจร 9 เมตร ทางเท้า และช่องท่อระบายน้ำข้างละ 2.50 เมตร เป็นถนนที่แยกจากสายหลักเข้าสู่หมู่บ้านในระบบ Loop เช่นกัน

1.4. ถนนสายหลัก ความกว้างเขตทาง 18 เมตร ผิวจราจร 12 เมตร ทางเท้าและช่องท่อระบายน้ำข้างละ 3 เมตร เป็นถนนที่แยกจากถนนสายประธานเข้าสู่ตำบลที่อยู่อาศัย โดยตัดผ่านตำบลและกลับมาเชื่อมต่อกับถนนสายประธาน จึงเป็นระบบ 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 ช่องทางละ 8 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้าง 5 เมตร ทางเท้าและช่องระบายน้ำข้างละ 5.50 เมตรเป็นถนนที่ต้องผ่านเมืองใหม่ และเชื่อมถนนบางนา - ตราด ถนนเทพารักษ์ และถนนสุขุมวิท ซึ่งจะแบ่งส่วนที่อยู่อาศัยออกจากย่านอุตสาหกรรมในโครงการวาระที่ 1 และโครงการวาระที่ 2 ส่วนที่ 1

2. ระบบป้องกันน้ำท่วม

ระบบป้องกันน้ำท่วมในโครงการใช้ 2 ระบบ คือ

2.1 ใช้การถมดิน ในบริเวณแปลงที่ดินที่อยู่ทางทิศเหนือของถนนเทพารักษ์ ซึ่งมีรูปร่างและขนาดที่ดินไม่เหมาะแก่การใช้ระบบเขื่อนดิน ภูเขา

2.2 ระบบเขื่อนดิน ภูเขา ใช้ในที่ดินส่วนที่เหลือทางตอนใต้ของถนนเทพารักษ์ ซึ่งทำให้ประหยัดเวลาและลดค่าก่อสร้างลงได้มาก โดยเขื่อนดินมีความสูงประมาณ 1.5 เมตร ล้อมรอบด้วยภูเขา นอกจากนี้ในโครงการยังมีภูเขาน้ำหลายสาย สามารถรองรับน้ำฝนและมีโรงสูบน้ำ 6 แห่ง แต่ละโรงมีที่สูบน้ำสำรอง ในกรณีที่มีเมื่อเครื่องสูบน้ำเสียหรือไฟฟ้าดับ เมื่อระดับน้ำสูงถึงระดับหนึ่งแล้ว เครื่องสูบน้ำสำรองจะทำงานอัตโนมัติ

8. ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าในโครงการใช้มาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง แต่ใช้ข่ายการให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีการตั้งสถานีย่อยขึ้นในเมืองใหม่บางพลี จำนวน 1 แห่งด้วย การวางสายใช้ลักษณะการเดินสายไฟแรงสูง (High Voltage Line) ตามถนนสายหลักและถนนสายรอง โดยมีระยะห่างเสาไฟฟ้าต้นละ 40 เมตร แล้วจ่ายแยกเข้าสู่ถนนย่อยภายในย่านพักอาศัย โดยการเดินสายไฟแรงต่ำ (Low Voltage Line) โดยมีระยะห่างเสาไฟต้นละ 20 เมตร ระดับความเข้มข้นของแสงสว่างของพื้นผิว และระยะการติดตั้งควมโคมใช้ตามเกณฑ์ของการไฟฟ้านครหลวง คือ ในถนนหลักใช้ค่าความเข้มดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 0.6 แรงเทียน (FT - Candle) ในซอยและทางเดิน ใช้ไม่ต่ำกว่า 0.4 แรงเทียน มิเตอร์ในโครงการ จะจัดลำดับความต้องการใช้กระแสไฟฟ้าเฉลี่ยตามรายได้คือ รายได้น้อยติดตั้งมิเตอร์ขนาด 5 แอมป์ (Amps) รายได้ปานกลางและรายได้สูง ติดตั้งมิเตอร์ขนาด 15 แอมป์ และอุตสาหกรรมติดตั้งมิเตอร์ขนาด 40-100 แอมป์

ตามตาราง

ตารางที่ 3.2 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

4. ระบบน้ำใช้

ระบบน้ำใช้ เมื่อเริ่มดำเนินการโครงการใช้น้ำบาดาลจำนวน 2 บ่อ และก่อสร้างถังสูบน้ำขึ้นหลายจุดพร้อมๆกับการติดต่อประสานงานกับการประปานครหลวง ในที่สุดการประปานครหลวงจึงได้ตั้งสถานีผลิตน้ำเคลื่อนที่ขึ้นภายในโครงการ ปัจจุบันการประปานครหลวงได้ให้สัมปทานทานก่อสร้างโรงงานผลิตน้ำประปาสำหรับเมืองใหม่ บางพลี แก่บริษัทไฮโครคอมแพ็ค (ไทยแลนด์) จำกัด ดำเนินการผลิตน้ำประปาจากน้ำดิบบริเวณคลองสาธารณะ และอ่างเก็บน้ำ ซึ่งสามารถผลิตน้ำประปาได้ประมาณ 22,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งเพียงพอกับความต้องการใช้น้ำประปาในปัจจุบัน (ความต้องการใช้น้ำเฉลี่ย 250 ลิตรต่อคนต่อวัน น้ำใช้ต่อวันประมาณ 9,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

5. ระบบบำบัดน้ำเสีย

ในโครงการเมืองใหม่ บางพลี ใช้ระบบแยกท่อระบายน้ำเสีย ทั้งจากย่านพักอาศัยและจากโรงงานอุตสาหกรรม ออกจากท่อระบายน้ำฝน และต่อเข้ามาลงโรงบำบัดน้ำเสีย ซึ่งมีทั้งหมด 3 โรง ซึ่งใช้วิธีบำบัดแบบระบบบกกวนน้ำ (Extended Aeration) และระบายลงคลองรอบโครงการ ภายหลังก่อนกระบวนการบำบัดจนได้มาตรฐานแล้ว ส่วนการกำจัดอุจจาระ ใช้ระบบโรงกำจัดน้ำเสียแบบ Waste Water Treatment Plant

6. ระบบโทรศัพท์

ในโครงการมีสถานีย่อยขององค์การโทรศัพท์ และมีตู้สายโทรศัพท์ภายในเมืองสมุทรปราการ 1,000 ตู้สาย แต่ปัจจุบันมีการใช้หมายเลขโทรศัพท์เพียง 576 ตู้สายเท่านั้น

ตารางที่ 3.3 แสดงการใช้บริการโทรศัพท์ ปี พ.ศ. 2535

ประเภทผู้เช่า	จำนวนหมายเลข	ร้อยละ
ธุรกิจ	323	56
บ้าน	229	39.8
สาธารณะ	3	0.5
ราชการ	21	3.7
รวม	576	100.0

ที่มา : สำนักงานชุมสายโทรศัพท์สมุทรปราการ

7. ระบบระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำฝนในโครงการ จำนวน 6 แห่ง ซึ่งจะแยกจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยจะระบายน้ำฝนจากผิวดินลงสู่ท่อระบายน้ำฝนขนาดต่างๆ และระบายลงสู่คูน้ำภายในโครงการ ก่อนระบายลงสู่คลองยี่รองทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของโครงการได้ทันที

8. การกำจัดขยะ

บริเวณโครงการเคหะชุมชน บางพลี มีพื้นที่ประมาณ 9.6 ตารางกิโลเมตร มีปริมาณขยะวันละ 135 ลูกบาศก์เมตร มีรถขยะบริการ 5 คัน โดยทางการเคหะแห่งชาติจัดให้แต่ละคันวิ่งวันละ 90 ลูกบาศก์เมตร ฉะนั้นในแต่ละวันจะมีขยะตกค้างประมาณ 45 ลูกบาศก์เมตร ปัจจุบันโครงการเคหะชุมชน บางพลี โดยความ

ดูแลของสุขภาพีบาลบางเสาชง ยังไม่มีพื้นที่สำหรับทำลยขยที่ถูกต้องตามหลักสุขอนมัย ขยทั้งหมดจะถูกนำ ไปทิ้งในบ่อที่ขุดเอาดินไปถมเพื่อสร้างหมู่บ้านของเอกชน บริเวณหลังสุหร่วบางกะลี

9. ระบบขนส่ง

ในการเดินทางสัญจรไป - มาเพื่อธุรกิจใดก็ตาม จะเป็นการขนส่งทางบกแต่เพียงอย่างเดียวเท่านั้น ส่วน การเดินทางของประชาชนระหว่างเมืองใหม่กับพื้นที่ภายนอกนั้น สามารถเดินทางได้ทั้งทางบกและทางน้ำ โดยมีถนนสายสำคัญ ดังนี้

- ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 บางนา - ตราด แยกจากถนนสุขุมวิท ทางหลวงหมายเลข 3 บริเวณ บางนา ผ่านตำบลบางแก้ว ตำบลบางพลีใหญ่ ตำบลบางโหลง ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ และผ่านทางเข้าโครงการ เคหะชุมชน บางพลี ตำบลบางเสาชง อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ ไปจนถึงตัดกับทางหลวงหมายเลข 3344 และ หมายเลข 3256 เป็นถนนที่เชื่อมต่อหลายจังหวัดทางภาคตะวันออก

- ทางหลวงหมายเลข 3268 ถนนเทพารักษ์ - บางบ่อ แยกจากถนนสุขุมวิทที่สถานีตำบลสำโรงเหนือ ผ่านอำเภอเมืองสมุทรปราการ ตำบลบางพลีใหญ่ ตำบลบางปลา และตำบลบางเสาชง อำเภอบางพลี มาถึง อำเภอบางบ่อ แล้วเชื่อมต่อกับถนนบางนา - ตราด และตัดกับถนนทางหลวงหมายเลข 3344 หมายเลข 3256 และหมายเลข 3117 ตอนแยกทางหลวงหมายเลข 3 คลองด่าน - บางบ่อ

การเดินทางนั้น มีรถร่วมของขนส่งมวลชนฯ โดยบริษัท ขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด รับผิดชอบจัดหารถ รับ - ส่งโดยสารให้บริการประชาชน 2 สายคือ

- สาย 132 พระโขนง - บางนา - โครงการเคหะชุมชน บางพลี

- สาย 133 พระโขนง - คลองตัน - พัฒนาการ - ศรีนครินทร์ - บางนา - โครงการเคหะชุมชน บางพลี

นอกจากนี้ยังมีรถประจำทางส่วนท้องถิ่น ของบริษัท สมุทรเจ้าพระยาขนส่ง จำกัด คือ สาย ปอ. 1124 สำโรง - เคหะบางพลี - บางบ่อ

สำหรับการคมนาคมทางน้ำนั้น จะมีท่าเรือบริการอยู่บริเวณหน้าโครงการในเส้นทางสมุทรปราการ - บาง บ่อ โดยใช้คลองสำโรง เป็นทางสัญจร

ระบบสาธารณูปการ

1. สถานศึกษา ประกอบไปด้วย

โรงเรียนอนุบาล	2 โรง และสถานเลี้ยงเด็กกลางวัน	2	ไร่
โรงเรียนประถม	3 โรง	16	ไร่
โรงเรียนมัธยม	1 โรง	20	ไร่

โรงเรียนสารพัดช่าง 1 โธมัส

2. ด้านการพักผ่อน ประกอบด้วย

- ศูนย์กีฬา โดยการศึกษาแห่งประเทศไทย มีบริการประกอบไปด้วย สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน

- สวนสาธารณะ ได้แก่ สวนสมเด็จพระเจ้า ๖๐ พรรษา ตั้งอยู่ใจกลางชุมชน มีเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่

3. การบริการชุมชน ประกอบด้วย

- บริเวณพาณิชยกรรม มี 3 ระดับ คือ ระดับหมู่บ้าน ระดับชุมชน และระดับเมือง

- สำนักงานบริหารชุมชน ซึ่งจะเป็นที่ตั้งของเทศบาลเมืองในอนาคต และยังมีสำนักงานดูแลชุมชน

ป้อมยามด้วย

- ศูนย์ชุมชน ประกอบด้วย ห้องสมุดประชาชน สโมสร สถาบันวัฒนธรรม ศูนย์อนามัย ที่ทำการไปรษณีย์ โทรศัพท์ ศูนย์ศึกษาอาชีพ สำนักงานการประปา และศาลาประชาคม

- บริการการสื่อสาร ติดต่อกับองค์การโทรศัพท์ ให้มีการติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะทุกศูนย์กลางหมู่บ้าน ในบริเวณพาณิชยกรรม และโทรศัพท์ส่วนบุคคล นอกจากนี้ให้มีการติดต่อเพื่อจัดตั้งที่ทำการไปรษณีย์ ตู้ไปรษณีย์ทุกหมู่บ้าน

- ธนาคาร โรงพยาบาล คลาดสค

- สถานีรถประจำทาง ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของถนนสายประธาน ติดกับสะพานข้ามคลองลำโรง ซึ่งเป็นจุดรวมการคมนาคมระหว่างเมืองใหม่ บางพลีกับชุมชน และท่าเรือ อยู่บริเวณปากทางเข้าโครงการ เพื่อให้บริการขนส่งมวลชนจากเมืองกับกรุงเทพมหานคร หรือสมุทรปราการ

- ศูนย์ประกอบอาชีพ ได้แก่ ย่านอุตสาหกรรม ซึ่งได้ประกาศเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรมแล้ว

2. วาระที่ 2 ขนาดที่ดิน 2,804 ไร่ ดำเนินการระหว่างปี พ.ศ. 2531-2542

แผนผังและการใช้ที่ดิน

เนื่องจากที่ดินที่จะพัฒนาในวาระที่ 2 ต่อเนื่องเป็นผืนเดียวกันกับวาระที่ 1 การวางผังจึงสอดคล้องและต่อเนื่องกับวาระที่ 1 โดยมีถนนสายประธาน A ความกว้าง 32 เมตร วิ่งจากโครงการวาระที่ 1 ผ่านโครงการวาระที่ 2 ส่วนที่ 1 ไปเชื่อมต่อกับถนนสายลาดห้วย - สุขุมวิทของกรมทางหลวง ไปออกถนนสุขุมวิทได้ ถนนสายประธาน A นี้จะแบ่งพื้นที่โครงการวาระที่ 2 ส่วนที่ 1 ออกเป็นเขตนิคมอุตสาหกรรมกับเขตที่อยู่อาศัย ในเขตนิคมอุตสาหกรรมจะใช้ระบบถนนแบบวงรอบ (Loop System) เพื่อให้เกิดความสะดวกในการสัญจร ในบริเวณโครงการวาระที่ 2 ส่วนที่ 2 จะมีถนนสาย X ความกว้าง 19 เมตร 2 สายขนานกัน แยกจากถนนสายประธาน A เข้าไปยังส่วนที่ 2 นี้ และจะมีถนนสาย Y ความกว้าง 16 เมตร เชื่อมระหว่างถนน X 2 สาย เป็นระบบวงรอบ (Loop System) ที่ดินส่วนด้านที่ติดกับโครงการ ส่วนที่ 1 ธนาคารแห่งชาติได้จัดซื้อไปแล้ว จำนวน 300 ไร่ พื้นที่ด้านในจึงจัดเป็นบริเวณนิคมอุตสาหกรรม เพื่อให้ง่ายแก่การควบคุมและการรักษาความปลอดภัย

จะเห็นได้ว่าพื้นที่อุตสาหกรรม บางพลี วาระที่ 2 และที่จะประกาศเป็นนิคมอุตสาหกรรมในวาระที่ 3 ได้ถูกจัดไว้เป็นสัดส่วน จะมีถนนที่ได้มาตรฐาน มีโรงพยาบาลน้ำใสโครก พื้นที่ส่วนที่เหลือจัดเป็นส่วนประกอบชุมชนอื่นๆ อันได้แก่ ที่อยู่อาศัย สถานที่ราชการ สวนสาธารณะ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ

การใช้ที่ดินโครงการ

พื้นที่เขตอุตสาหกรรมคิดเป็นร้อยละ 37.43 ของพื้นที่โครงการเมืองใหม่ บางพลี วาระที่ 2 โดยแบ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมวาระที่ 2 ส่วนที่ 1 เท่ากับ 445.49 ไร่ และเป็นนิคมอุตสาหกรรม วาระที่ 2 ส่วนที่ 2 เท่ากับ 603.98 ไร่ รวมเป็นพื้นที่อุตสาหกรรม 1,049.46 ไร่ ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดนี้จะมีพื้นที่ที่ขายเพื่อก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมในวาระที่ 2 ประมาณ 376 ไร่ และพื้นที่ที่ขายในโครงการวาระที่ 3 ประมาณ 560 ไร่

ตารางที่ 3.4 การใช้ที่ดิน โครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 2

ประเภทการใช้ที่ดิน	วาระที่ 2 ส่วนที่ 1			วาระที่ 2 ส่วนที่ 2			รวม		
	ตร.ม.	ไร่	ร้อยละ	ตร.ม.	ไร่	ร้อยละ	ตร.ม.	ไร่	ร้อยละ
1. พื้นที่สาธารณูปโภค ส่วนกลาง									
-ถนน A	71,168	44.48	2.96	-	-	-	71,168	44.48	1.59
-ถนน X	12,400	7.75	0.52	75,424	47.14	3.62	87,824	54.89	1.96
-เขื่อนดิน	144,100	90.06	6.00	89,760	56.1	4.30	233,860	146.16	5.21
-คูน้ำ	104,104	65.07	4.34	140,480	87.8	6.73	244,584	152.87	5.45
-โรงสูบน้ำ	5,700	3.56	0.24	21,360	13.35	1.02	27,060	16.91	0.60
-ที่ว่างนอกเขื่อนดิน	-	-	-	51,536	32.21	2.47	51,536	32.21	1.15
รวม	337,477	210.92	14.06	378,560	236.6	18.14	716,032	447.52	15.96
2. พื้นที่เขต อุตสาหกรรม									
-ถนน Y	63,193	39.50	2.63	36,608	22.88	1.76	99,801	62.37	2.23
-โรงบำบัดน้ำเสีย	48,256	30.16	2.01	28,352	17.72	1.36	76,608	47.88	1.71
-บ้านพักเจ้าหน้าที่ กนอ.	-	-	-	6,300	3.94	0.30	6,300	3.94	0.14
ที่ดินขายเพื่อการ อุตสาหกรรม	601,328	375.83	25.06	895,104	559.44	42.90	1,496,432	935.27	33.35
รวม	712,777	445.49	29.70	966,364	603.98	46.32	1,679,141	1,049.46	37.43
3. ที่ดินใช้ประโยชน์ อื่นๆ									
-ธนาคารแห่งประเทศไทย	-	-	-	480,000	300	32.01	480,000	300	10.70
-ที่อยู่อาศัย	949,751	593.59	39.57	261,476	163.42	12.53	1,211,227	757.02	27.00
-ศูนย์ราชการ	400,000	250.00	16.67	-	-	-	400,000	250	8.91
รวม	1,349,751	843.59	56.24	741,476	463.42	35.54	2,091,227	1307.02	46.61
รวมทั้งสิ้น	2,400,000	1,500	100.00	2,086,400	1,304	100.00	4,486,400	2,804	100.00

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

3. โครงการอาคารแฝดเช่า (E9)

โครงการอาคารแฝดเช่า (E 9) อยู่ในโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 2 ส่วนที่ 2

วัตถุประสงค์ของโครงการ เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารเช่า สำหรับผู้มีรายได้น้อย ในเขตกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ และโครงการเคหะชุมชน บางพลี ที่ยังไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเองได้ โดยกำหนดค่าเช่าในอัตราที่ผู้อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้

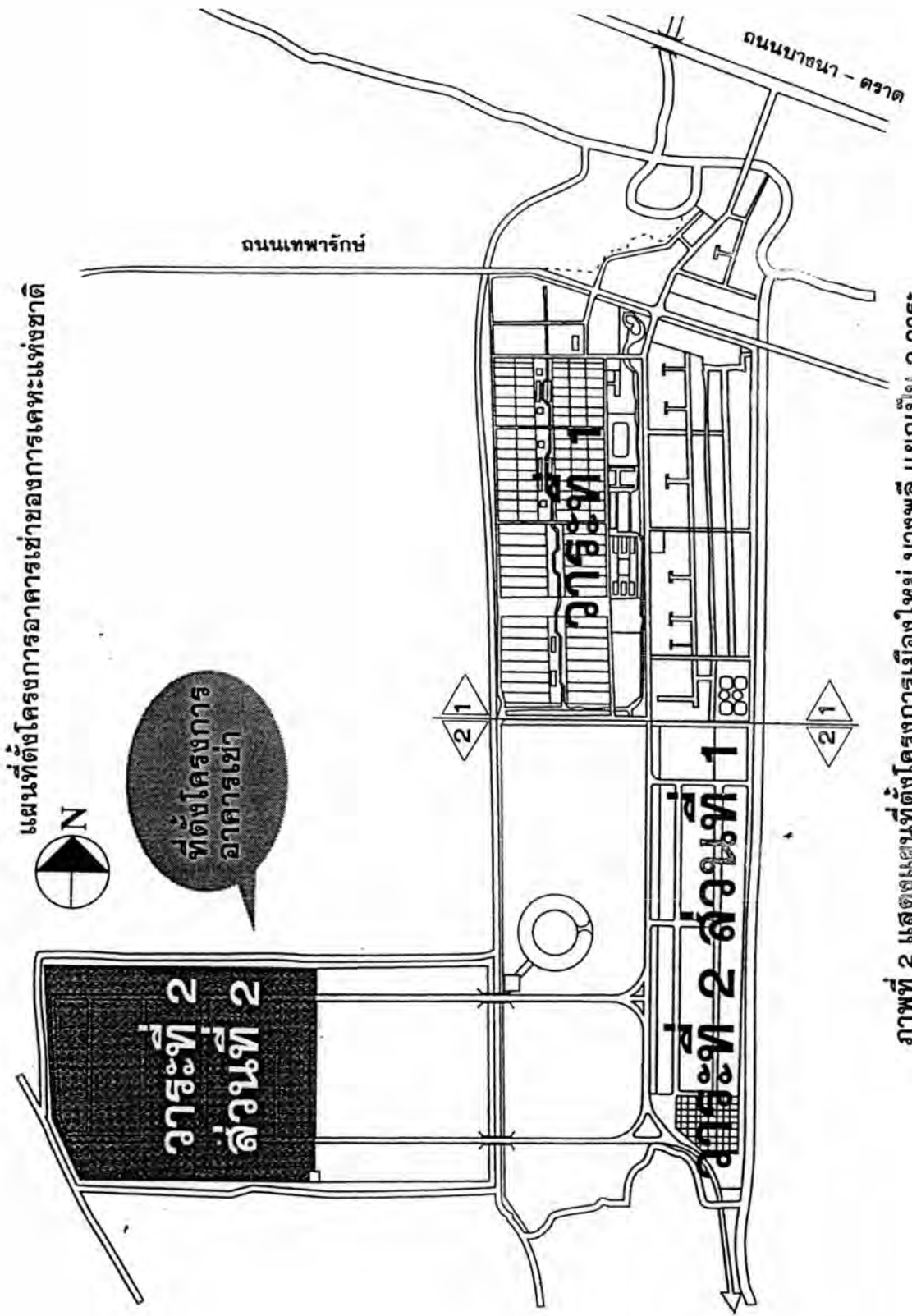
กลุ่มประชากรเป้าหมาย ผู้มีรายได้ ก. และผู้มีรายได้ จ. ซึ่งอยู่ในร้านค้า

ตารางที่ 3.5 แสดงกลุ่มประชากรเป้าหมายของโครงการแฝดเช่าของการเคหะแห่งชาติ

กลุ่มรายได้	ระดับรายได้ (ปี 2537)	จำนวนครอบครัว	ร้อยละ
ก.	6,501 - 9,500	6,416	97.74
จ.	45,001 - 60,000	148	2.26
	รวม	6,564	100.00

ที่ดินโครงการ

- ที่ตั้ง อยู่ในโครงการเคหะชุมชน บางพลี กิโลเมตรที่ 23 ถนนบางนา - ตราด โดยอยู่ในบริเวณโครงการวาระที่ 2 ส่วนที่ 2 ด้านในสุดของโครงการ



ภาพที่ 2 แสดงแผนที่ผังโครงการเมืองใหม่ บางพลี แยกเป็น 2 วาระ

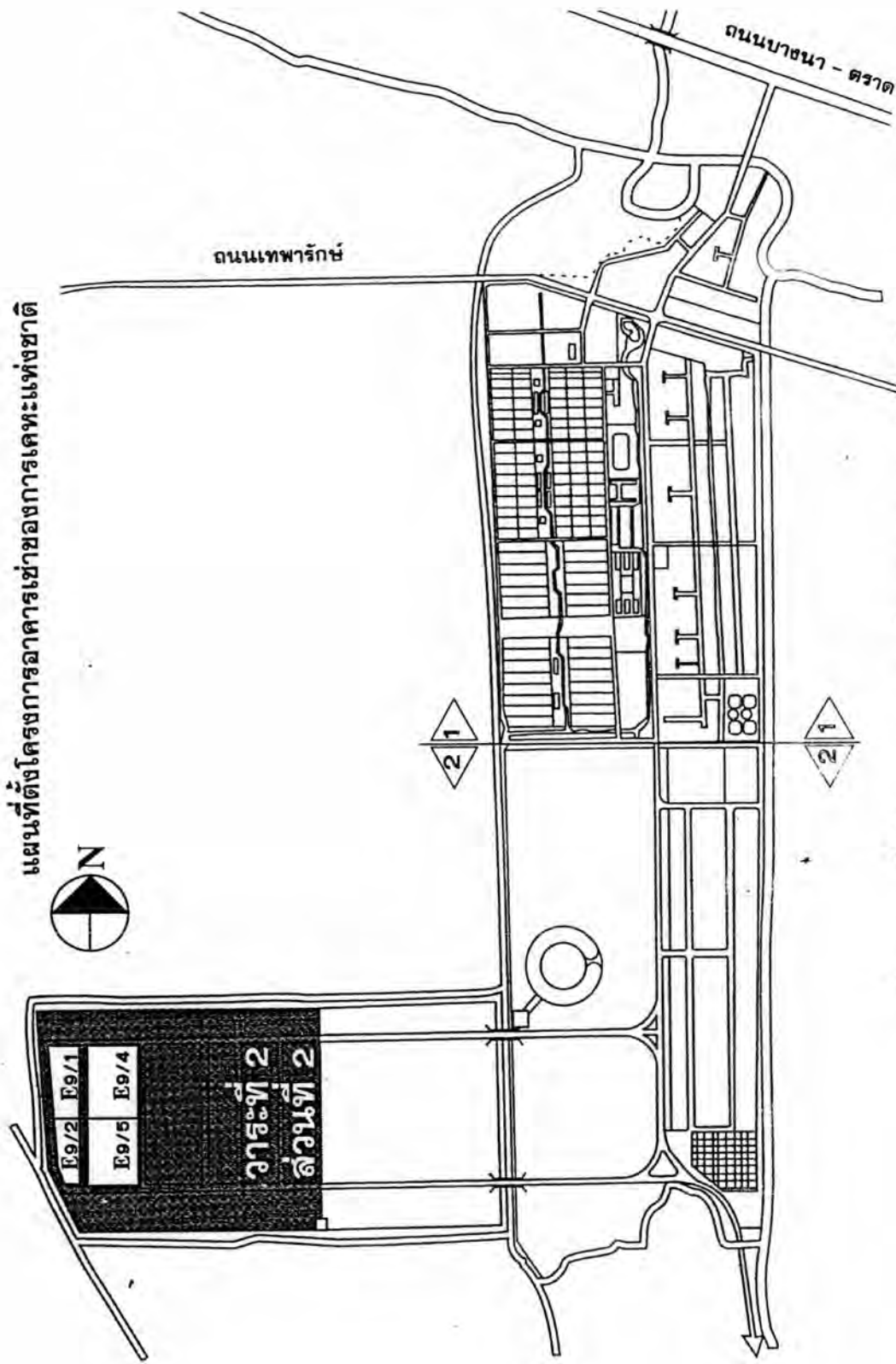
- ขนาดที่ดิน 159.32 ไร่
- กรรมสิทธิ์ที่ดิน การเคหะแห่งชาติ
- ลักษณะอาคาร แบ่งเป็น 4 โซน คือ โซน E9/1 , E9/2 , E9/4 , E9/5 เป็นแฟลต 5 ชั้น

จำนวน 34 หลัง และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นมีชั้นลอย 4 หลัง ประกอบด้วย

- อาคาร A, B, C เป็นแฟลต 5 ชั้น มีทางเดินร่วม มีห้องพักอาศัยอยู่ 2 ด้านของทางเดิน มีบันไดกลาง 1 แห่ง บันไดด้านข้างทั้งสองด้าน ปล่องทิ้งขยะ 2 แห่ง

- อาคาร CS เป็นแฟลต 5 ชั้น สองชั้นล่างเป็นร้านค้าพักอาศัย ส่วนชั้น 3, 4, 5 เป็นห้องพักอาศัยเอนกประสงค์ อยู่สองด้านของทางเดินกลาง มีบันไดกลาง 1 แห่ง บันไดด้านข้างทั้ง 2 ด้าน ปล่องทิ้งขยะ 2 แห่ง

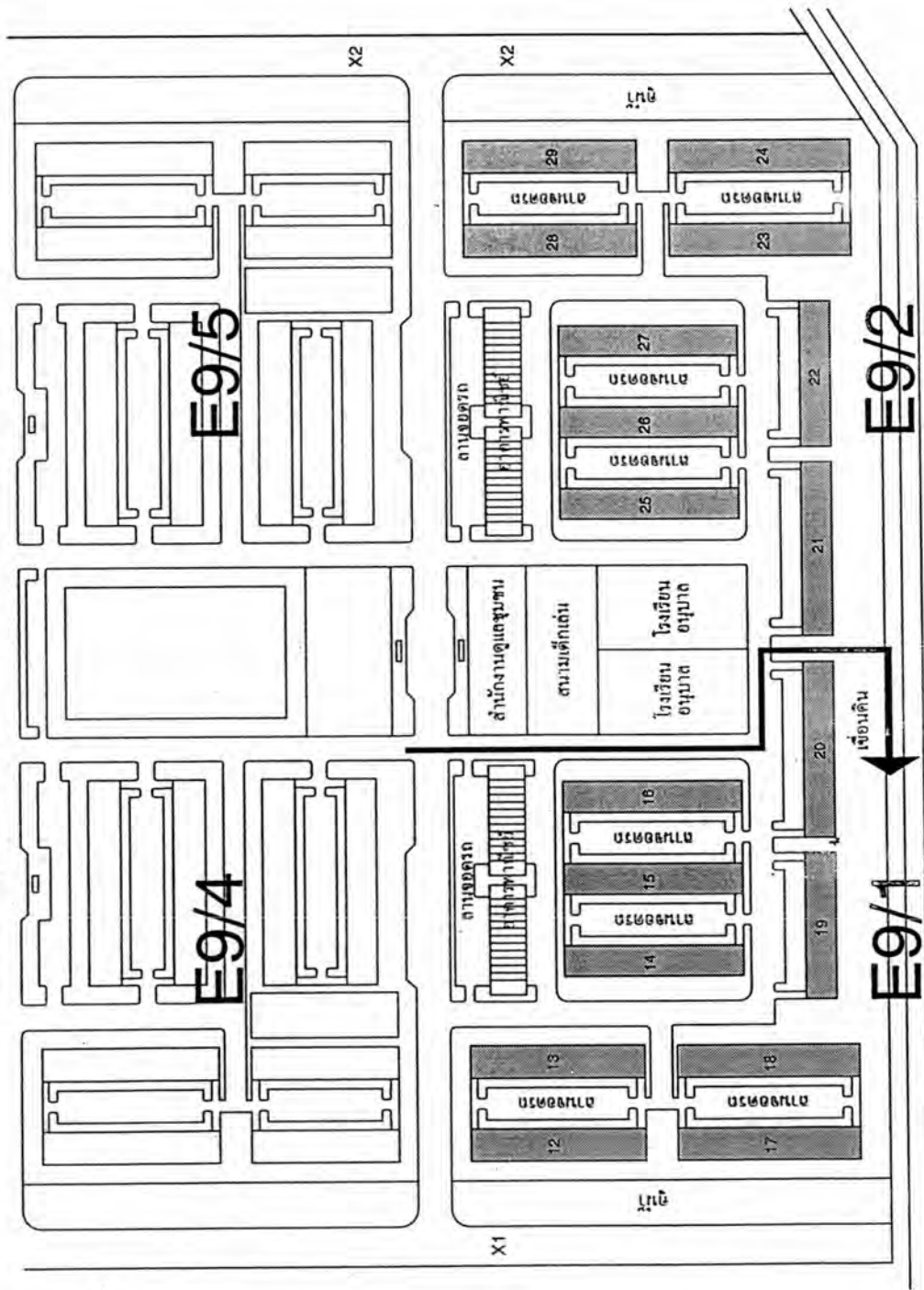
- อาคาร SH เป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น มีชั้นลอย



แผนที่ตั้งโครงการอาคารเช่าของกรมเคหะแห่งชาติ

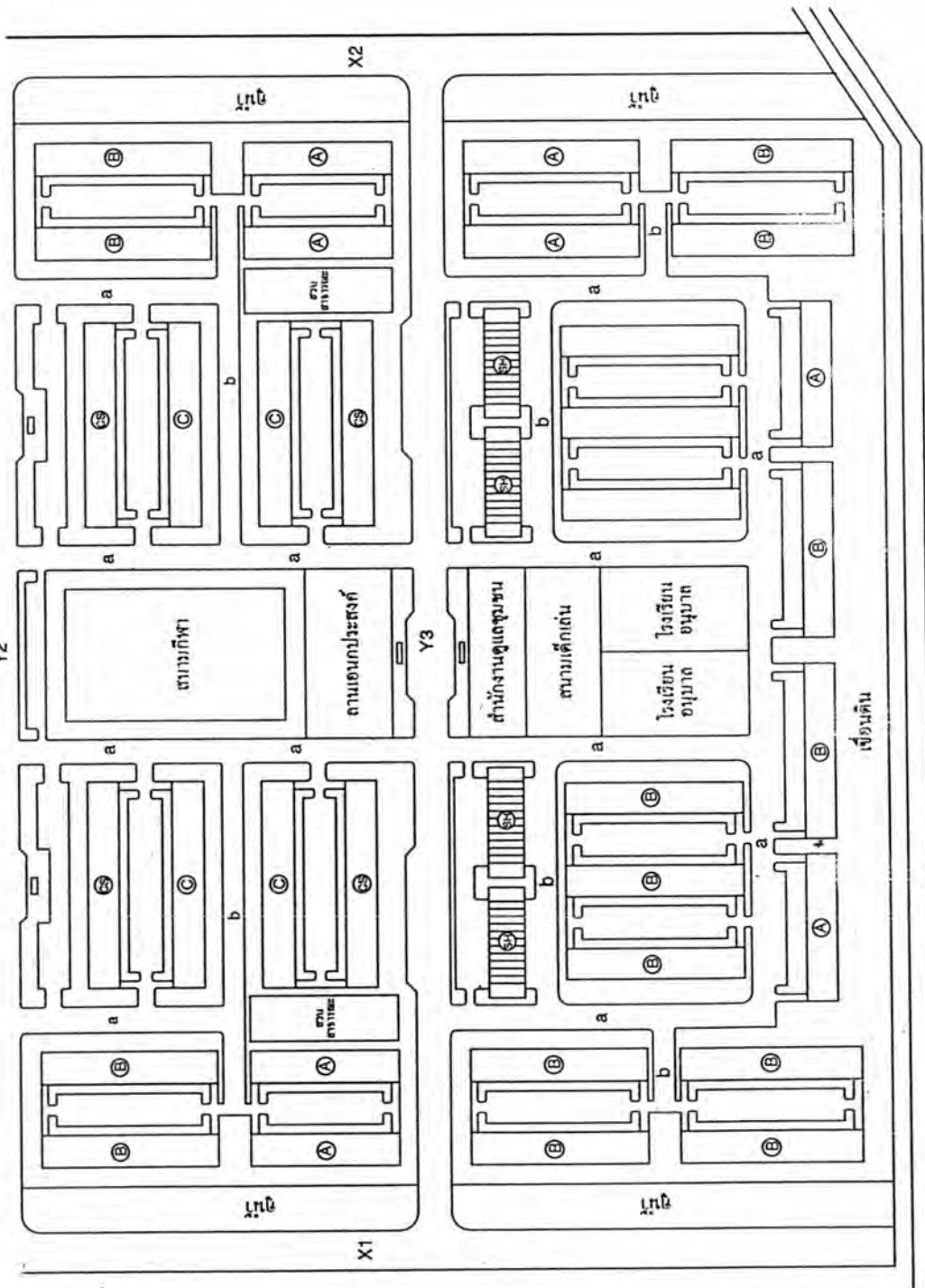
ภาพที่ 3 แสดงที่ตั้งโครงการแฟลตเช่าของกรมเคหะแห่งชาติ (E9)

เมืองใหม่บางพลี วาระ 2 ส่วนที่ 2 E9/1-2 อาคารเช่า



ภาพร่างที่ 4 แสดงอาคารแฟลตเช่าในโซน E9

เมืองใหม่บางพลี วาระที่ 2 ส่วนที่ 2 E9-อาคารเช่า

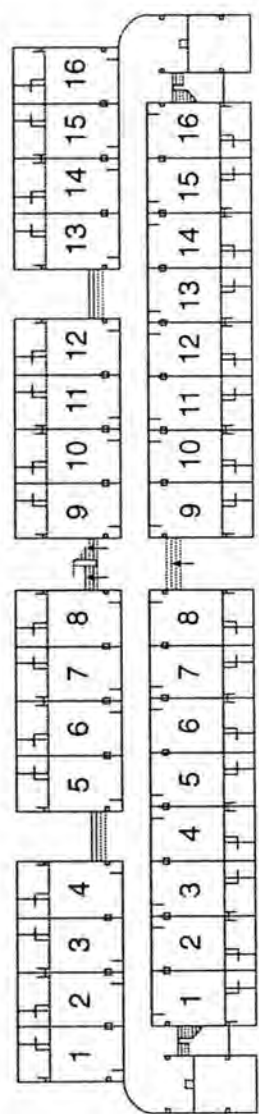


ภาพที่ 5 แสดงการวางผังอาคารในโครงการ E9

อาคาร 5 ชั้น
จำนวน 160 หน่วยต่อหลัง

อาคารแบบ A

4.00



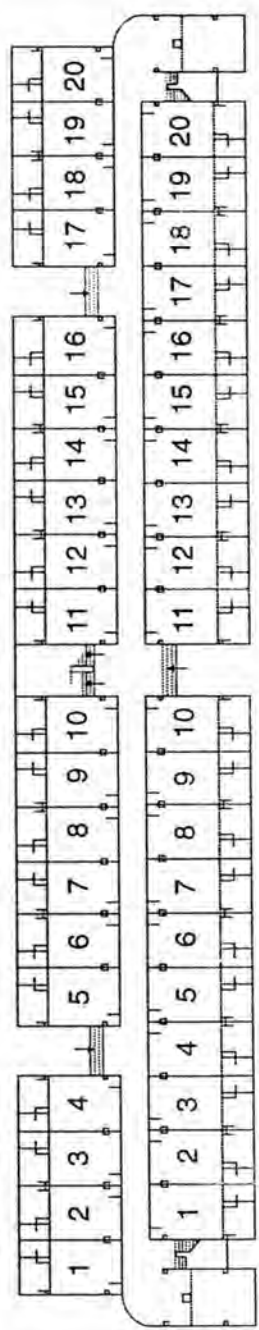
2.15
5.75
2.00
5.75
2.15

80.80

อาคาร 5 ชั้น
จำนวน 160 หน่วยต่อหลัง

อาคารแบบ B

4.00

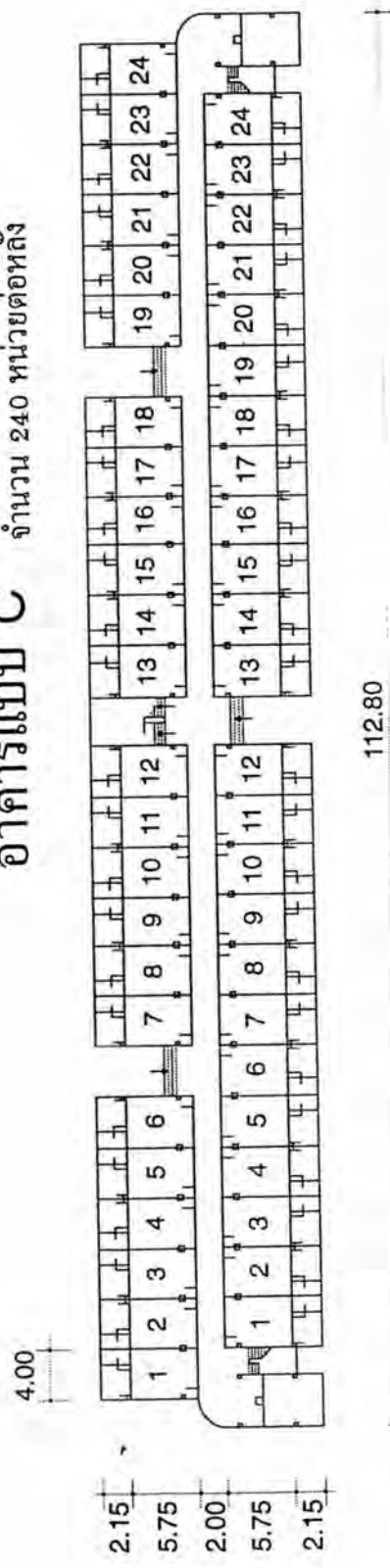


2.15
5.75
2.00
5.75
2.15

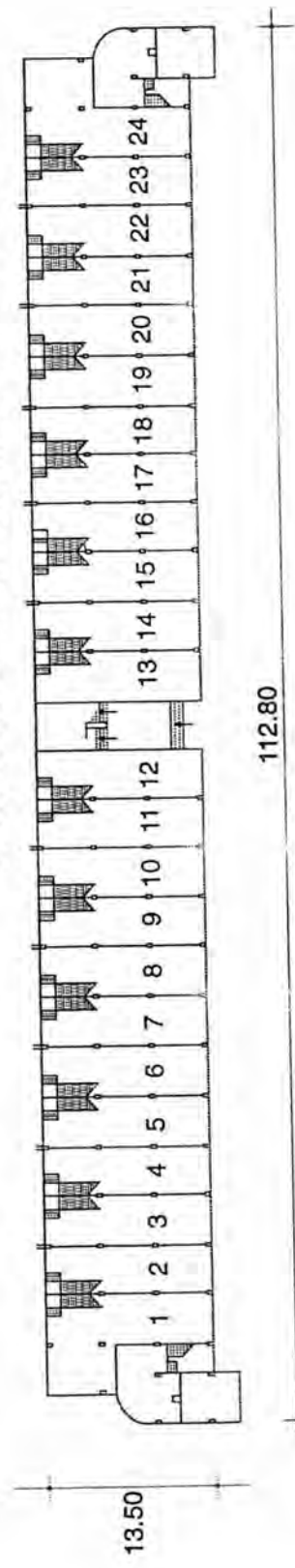
96.80

ภาพที่ 6 แสดงรูปแบบการวางแบบแปลน อาคารแบบ A และ B

อาคารแบบ C อาคาร 5 ชั้น จำนวน 240 หน่วยต่อหลัง



อาคารแบบ CS แปลนชั้นที่ 1,2 ชนบทแบบเดียวกับอาคารแบบ C



อาคาร 5 ชั้น
ร้านค้า 2 ชั้น 24 หน่วย
ห้องพักอาศัย 144 หน่วย
รวม 168 หน่วยต่อหลัง

ภาพที่ 7 แสดงรูปแบบการวางแบบแปลน อาคารแบบ C และ CS

- จำนวนหน่วย

ตารางที่ 3.6 แสดงจำนวนหน่วยในโครงการแฟลตเช่า

อาคาร	รายละเอียดหน่วย	จำนวน หน่วย/หลัง	จำนวน หลัง	จำนวน หน่วยรวม
A แฟลต 5 ชั้น	ห้องพักอาศัยเอนกประสงค์ 31 ตรม.	160	8	1,280
B แฟลต 5 ชั้น	ห้องพักอาศัยเอนกประสงค์ 31 ตรม.	200	18	3,600
C แฟลต 5 ชั้น	ห้องพักอาศัยเอนกประสงค์ 31 ตรม.	240	4	960
CS แฟลต 5 ชั้น	CS1 ร้านค้าพักอาศัย 2 ชั้น 108 ตรม.	22		88
	CS2 ร้านค้าพักอาศัย 2 ชั้น 131 ตรม.	2		8
	CS3 ห้องพักอาศัยเอนกประสงค์ 31 ตรม.	144	4	576
	รวม	168		672
SH ร้านค้า 3 ชั้น	SH1 ร้านค้าพักอาศัย 3 ชั้น 192 ตรม.	11		44
	SH2 ร้านค้าพักอาศัย 3 ชั้น 272 ตรม.	2	4	8
	รวม	13		52
	รวมทั้งสิ้น		38	6,564

จำนวนประชากร 6,564 ครอบครัว หรือ 32,820 คน

ความหนาแน่น 41.20 ครอบครัว/ไร่

การใช้ที่ดิน

ตารางที่ 3.7 แสดงการใช้ที่ดินในโครงการแพลตฟอร์ม

ประเภทการใช้ที่ดิน	ไร่	ร้อยละ
1. พื้นที่อาคารคลุม	38.99	24.47
2. ร้านค้าปลีกอาศัย	3.0	1.88
3. สถานบริการอาหาร และโรงเรียนอนุบาล	3.87	2.43
รวม	45.86	28.78
4. ถนน ทางเท้า ที่จอดรถ	50.65	31.79
5. สำนักงานดูแลชุมชน	2.50	1.57
6. ลานเอนกประสงค์	3.01	1.89
7. สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามฟุตบอล	10.68	6.71
8. ที่ว่าง	46.62	29.26
รวม	113.46	71.22
รวมทั้งสิ้น	159.32	100.00

ระยะเวลาก่อสร้าง

ปัจจุบันสร้างเสร็จสมบูรณ์ทั้งโครงการ

สถานการณ์การเช่า

เริ่มเปิดให้เช่าได้ตั้งแต่ เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2538 โดยเปิด ขายเพียง 5 ดิวก่อน คือ ดิวกี่ 12 , 13 , 17, 18 , 19 ในโซน E 9 / 1 มีผู้ให้ความสนใจเช่าอยู่จำนวนน้อยมาก ซึ่งขอลดการเช่าจนถึงเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2540 มีเพียง 664 หน่วยเท่านั้น ดังนั้นทางการเคหะแห่งชาติ จึงมีการเปลี่ยนแปลงแผนจากเดิมที่จะเปิดโครงการในโซน E 9 เป็นอาคารเช่าทั้งหมด เป็น จัดให้เป็นอาคารเช่าชื่อในโซน E / 4 - 5 โดยเปิดให้เช่าตั้งแต่วันที่ ธันวาคม พ.ศ. 2539 ส่วนอาคารในโซน E / 1 - 2 ยังคงเป็นอาคารเช่า ตามตารางที่ 3.8

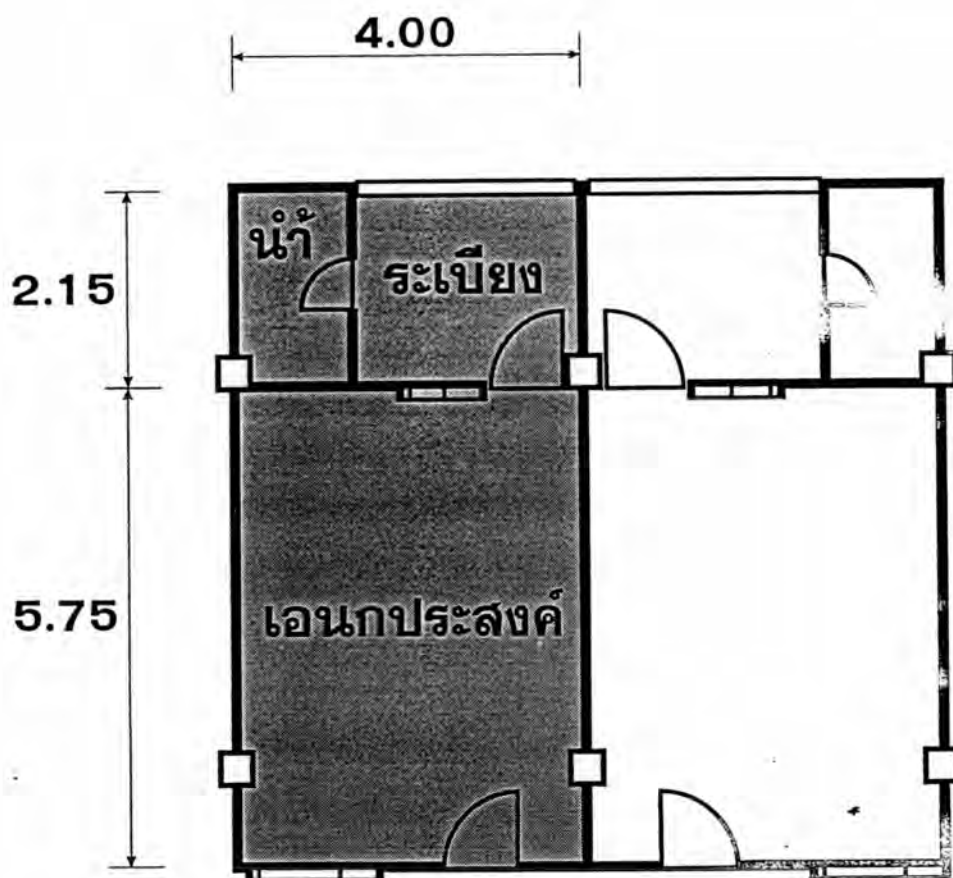
ตารางที่ 3.8 แสดงจำนวนหน่วยของอาคารแต่ละประเภทในโครงการแฟลตเช่า

ประเภทอาคาร	จำนวน (หน่วย)
E / 4 - 5 เช่า - ซื่อ	2,976
E / 1 - 2 เช่า	3,440
ร้านค้าพักอาศัย เช่า - ซื่อ	148
รวม	6,564

ลักษณะของห้องเช่า

ขนาดพื้นที่ห้อง 31 ตารางเมตร ภายในห้องประกอบด้วยห้องน้ำในตัว มุ้งลวด เหล็กดัดกันโขมย ระเบียบ และติดตั้งเสาอากาศโทรทัศน์รวมไว้ให้ และสามารถขอโทรทัศน์สายตรงได้จากองค์การโทรทัศน์

ภาพที่ 8 แสดงแบบแปลนห้องพักในอาคารเฟลตเช่า (E9)



ทางเดินร่วม

แปลนพื้น

อาคารสูง 5 ชั้นห้องเอนกประสงค์

ขนาดพื้นที่ห้องประมาณ 31 ตารางเมตร

หลักฐานและค่าใช้จ่ายในการจองสิทธิเช่า

1. เอกสารประกอบการยื่นจองเช่า ได้แก่ รูปถ่าย, บัตรประจำตัว, สำเนาทะเบียนบ้าน, หนังสือรับรองรายได้
2. เงินจองตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนด
3. โปรดติดต่อสอบถามรายละเอียดก่อนยื่นจอง

ตารางที่ 3.9 แสดงอัตราค่าเช่าในโครงการแฟลตเช่า

ชั้นที่	อัตราค่าเช่า (บาท / เดือน)
1	1,700
2-4	1,600
5	1,500

หมายเหตุ ผู้ประกันตนได้รับส่วนลดอัตราค่าเช่า 10% เป็นกรณีพิเศษ

รายละเอียดการชำระเงินค่าเช่าและค่าใช้จ่าย อาคารแฟลตเช่า (E 9 / 1- 2)

บุคคลทั่วไป

ตารางที่ 3.10 แสดงรายละเอียดการชำระเงินค่าเช่าและค่าใช้จ่าย ในอาคารแฟลตเช่า (E 9 / 1- 2) สำหรับบุคคลทั่วไป

ชั้นที่	งวดที่ 1 (ทำสัญญารับมอบอาคารเข้าอยู่อาศัย)				งวดที่ 2 - 4 (ไม่รวมค่าน้ำ , ค่าไฟฟ้า)				งวดที่ 5 เป็นต้นไป (ไม่รวมค่าน้ำ , ค่าไฟฟ้า)
	ค่าเช่า	ประกัน การเช่า	ประกัน น้ำ - ไฟ	รวม	ค่าเช่า	ประกัน การเช่า	ประกัน น้ำ - ไฟ	รวม	
1	1,700	850	300	2,850	1,700	850	300	2,850	1,700
2 - 4	1,600	800	300	2,700	1,600	800	300	2,700	1,600
5	1,500	750	300	2,550	1,500	750	300	2,550	1,500

ผู้ประกันตน

ตารางที่ 3.11 แสดงรายละเอียดการชำระเงินค่าเช่าและค่าใช้จ่าย ในอาคารแฟลตเช่า (E 9 / 1- 2) สำหรับผู้ประกันตน

ชั้นที่	งวดที่ 1 (ทำสัญญารับมอบอาคารเช่าอยู่อาศัย)				งวดที่ 2 - 4 (ไม่รวมค่าน้ำ , ค่าไฟฟ้า)				งวดที่ 5 เป็นต้นไป (ไม่รวมค่าน้ำ , ค่าไฟฟ้า)
	ค่าเช่า	ประกัน การเช่า	ประกัน น้ำ - ไฟ	รวม	ค่าเช่า	ประกัน การเช่า	ประกัน น้ำ - ไฟ	รวม	
1	1,530	850	300	2,680	1,530	850	300	2,680	1,530
2 - 4	1,440	800	300	2,540	1,440	800	300	2,540	1,440
5	1,350	750	300	2,400	1,350	750	300	2,400	1,350

ลักษณะทั่วไปของผู้อาศัยในแฟลตเช่าของการเคหะแห่งชาติในโครงการเคหะชุมชน บางพลี

จากการวิจัยของ ศิริพรหม กิจรักษา (2539) เรื่องความพึงพอใจในที่อยู่อาศัยประเภทแฟลต : กรณีศึกษาโครงการเมืองใหม่ บางพลี จากการสุ่มตัวอย่างจำนวน 207 ชุด พบว่า

เพศ มีสัดส่วนของเพศชาย และหญิงใกล้เคียงกัน คือ เป็นชายร้อยละ 49.3 และหญิงร้อยละ 50.7

อายุ ผู้อาศัยในแฟลตเช่าส่วนใหญ่อยู่ในช่วงวัยรุ่นตอนปลาย หรือในวัยทำงานมากกว่าวัยอื่นๆ กลางคือ ร้อยละ 27.5 มีช่วงอายุอยู่ระหว่าง 22 - 26 ปี รองลงมาคืออยู่ในช่วง 27 - 31 ปี และ 17 - 21 ปี ร้อยละ 21.3 และ 18.9 ตามลำดับ

การศึกษา พบว่าส่วนใหญ่มีการศึกษาก่อนข้างต่ำ คือ อยู่ในระดับประถม 6 และต่ำกว่า ร้อยละ 31.4 ในระดับ ม.1 - ม.3 ร้อยละ 28.0 และระดับ ม.4 - ม.6 หรืออาชีวะตอนต้น ร้อยละ 27.1 ส่วนในระดับอนุปริญา และปริญาตรีขึ้นไป มีเพียงร้อยละ 8.7 และ 4.9 เท่านั้น

สถานภาพสมรส มีสัดส่วนดังนี้ เป็นโสด สูงสุด ร้อยละ 49.3 รองลงมา คือแต่งงานและอยู่ด้วยกัน ร้อยละ 33.8 ส่วนที่เหลือแต่งงานแต่แยกกันอยู่เพราะอาชีพ ร้อยละ 12.1

อาชีพ ผู้อาศัยในแฟลตเช่าส่วนใหญ่ร้อยละ 84.5 เป็นลูกจ้าง ไม่ได้ประกอบอาชีพ ร้อยละ 8.7 และค้าขาย ร้อยละ 6.8 ส่วนลักษณะงาน ร้อยละ 44.0 ทำงานแบบไปเช้า - เย็นกลับ รองลงมาทำงานเป็นกะ หรือเป็นช่วงเวลา ร้อยละ 36.7 ส่วนที่ทำงานไม่เป็นเวล และ ไม่ได้ทำงาน มีร้อยละ 11.6 และ 7.8 ตามลำดับ

รายได้ครอบครัว พบว่า มีรายได้ครอบครัว / เดือน ค่อนข้างต่ำ คือประมาณ 3,000 - 6,300 บาท ร้อยละ 52.7 รองลงมาคือ 6,301 - 9,600 บาท ร้อยละ 32.2 ส่วนผู้มีรายได้ในช่วง 9,601 - 13,000 บาท มี ร้อยละ 7.5

จำนวนสมาชิกในครัวเรือน พบว่ามีจำนวน 3 คน/ ห้อง ร้อยละ 33.3 รองลงมาจำนวน 2 คน/ ห้องร้อยละ 19.3 และมีจำนวน 4 คน , 1 คน , 5 คน มีร้อยละ 18.8 , 17.4 , 9.2 ตามลำดับ

สายสัมพันธ์ทางสังคม โดยศึกษาจากจำนวนเพื่อนสนิทและเครือญาติ ผลปรากฏว่า ส่วนใหญ่มีเพื่อนสนิทหรือญาติพักอยู่ในแฟลตนี้ด้วยถึงร้อยละ 57.0

การปฏิสังสรรค์กับเพื่อนบ้าน พบว่าผู้อาศัยในแฟลตเช่ามีปฏิสังสรรค์กับเพื่อนบ้านเป็นบางครั้งจนกระทั่งถึงน้อยมาก คือร้อยละ 39.6 และ 34.3 ตามลำดับ ส่วนใหญ่จะเป็นการพูดคุย ทักทายเพียงผิวเผิน มากกว่าที่จะคุยในลักษณะจริงจังหรือเป็นเรื่องเป็นราว

ลักษณะครอบครัวส่วนใหญ่เป็นครอบครัวตั้งใหม่ หรือเป็นครอบครัวเริ่มแรกที่เพิ่งมีบุตรยังไม่ถึงวัยเรียน กล่าวคือ เป็นครอบครัวที่ไม่มีลูก / หลานพักอาศัยอยู่ด้วย ร้อยละ 67.7 ส่วนครอบครัวที่มีลูก / หลาน พักอยู่ด้วยมีเพียงร้อยละ 32.3 และเมื่อจำแนกอายุของลูก / หลาน พบว่า เป็นครอบครัวที่มีลูก / หลาน อายุต่ำกว่า 7 ปี ร้อยละ 21.3 และเป็นครอบครัวที่มีลูก / หลานอายุมากกว่า 7 ปี ร้อยละ 19.8

สำหรับลักษณะการทำงานของผู้อยู่อาศัยในโครงการแฟลตเช่า พบว่า ส่วนใหญ่ทำงานนอกโครงการ เมืองใหม่ บางพลี ร้อยละ 47.8 แต่ไม่ไกลจากโครงการฯ รองลงมาทำงานภายในโครงการเมืองใหม่ บางพลี ร้อยละ 24.5 ด้านค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน ส่วนใหญ่ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายถึง ร้อยละ 42.5 รองลงมาต้องเสียค่าใช้จ่ายประมาณ 31 - 60 บาท ร้อยละ 15.5 และด้านความคิดเห็นเกี่ยวกับความสะดวกในการเดินทางไปทำงาน พบว่า ให้ความคิดเห็นในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างกันระหว่างสะดวก กับ ไม่สะดวก กล่าวคือ มีผู้ตอบว่าสะดวกร้อยละ 48.8 และผู้ตอบว่าไม่สะดวกมีร้อยละ 44.4 โดยผู้ตอบว่าสะดวกให้เหตุผลว่า ทางบริษัทมีสวัสดิการรถรับ - ส่งพนักงาน ดังนั้นจึงคิดว่าไม่น่าจะมีปัญหาอะไร ส่วนผู้ที่ตอบว่าไม่สะดวก เนื่องจากว่าจะต้องเดินทางไปทำงานด้วยตัวเอง โดยใช้บริการจากรถประจำทางที่เข้ามาในโครงการ ซึ่งมีปัญหาเรื่องรถประจำทางมีน้อย ดังนั้นจึงต้องเสียเวลามากในการรอรถประจำทาง

สำหรับลักษณะการอยู่อาศัย จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ตอบว่าเคยอยู่ และไม่เคยอยู่ในโครงการเมืองใหม่ บางพลีมาก่อน มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน โดยกลุ่มที่ตอบว่าเคยอยู่ในบริเวณโครงการฯมาก่อนมีร้อยละ 43.5 ส่วนกลุ่มที่ไม่เคยอยู่มาก่อนมีร้อยละ 53.6 ซึ่งจะเห็นได้ว่าผู้อยู่อาศัยในแฟลตเช่าค่อนข้างที่จะคุ้นเคยกับ

โครงการเมืองใหม่ บางพลี ดังนั้นในการย้ายที่อยู่อาศัยจึงเลือกที่จะย้ายเข้ามาอยู่ในแฟลตเช่า ภายในโครงการเมืองใหม่ บางพลีมากกว่าจะย้ายไปอยู่สถานที่อื่น และเหตุผลที่ย้ายเข้ามาอยู่อันดับที่หนึ่ง เพราะต้องการสภาพแวดล้อมที่ดี รองลงมาคือ เป็นสวัสดิการของบริษัทในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับพนักงาน

4. ข้อมูลเกี่ยวกับบ้านเช่าของเอกชนที่อยู่ในโครงการและที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการเคหะชุมชน บางพลี

- โดยสามารถแบ่งออกเป็น 1) ที่อยู่อาศัยให้เช่าของเอกชนในโครงการเคหะชุมชน บางพลี
2) ที่อยู่อาศัยให้เช่าของเอกชนโดยรอบโครงการเคหะชุมชน บางพลี

1. ที่อยู่อาศัยให้เช่าของเอกชนในโครงการเคหะชุมชน บางพลี

1.1 ในวาระที่ 1 จากการสำรวจลักษณะบ้านเช่าในโครงการฯ วาระที่ 1 ของการเคหะแห่งชาติในปี พ.ศ. 2537 สามารถแบ่งบ้านเช่าออกได้เป็น 4 แบบ คือ

1. บ้านที่ต่อเติมและแบ่งห้องเพื่อให้เช่า ซึ่งมีจำนวนมากที่สุด โดยจะต่อเติมและแบ่งห้องให้เช่าอยู่ระหว่าง 2 - 12 ห้อง โดยส่วนใหญ่จะกันเป็น 4 ห้อง
2. บ้านเดิมให้เช่าทั้งหลัง ซึ่งมีทั้งที่ปรับปรุงต่อเติมให้ และให้ผู้เช่าต่อเติมเอง
3. บ้านเดิมแบ่งห้องให้เช่า จะแบ่งห้องตั้งแต่ 1 - 7 ห้อง แต่ส่วนใหญ่จะแบ่งห้องให้เช่าเป็น 2 ห้อง และ 4 ห้อง
4. รื้อเพื่อสร้างห้องเช่าใหม่ มักจะแบ่งห้องเช่าอยู่ระหว่าง 8 - 40 ห้อง

จากการสำรวจครั้งนี้ของการเคหะแห่งชาติ พบว่า มีจำนวนบ้านที่เปิดให้เช่าในวาระที่ 1 ประมาณ 1,868 หน่วย โดยเฉลี่ยบ้านหนึ่งหลัง กันเป็นห้องแบ่งให้เช่าได้ 5 ห้อง จึงประมาณได้ว่ามีจำนวนห้องให้เช่าทั้งสิ้น 8,412 ห้อง

ขนาดห้องและอัตราค่าเช่า พบว่า ห้องเช่ามีขนาดเล็กที่สุด 6 ตรม. จนถึง 32 ตรม. โดยห้องเช่าส่วนใหญ่จะมีขนาดอยู่ระหว่าง 16 - 20 ตรม. (ร้อยละ 39.5) รองลงมาคือ ขนาด 11 - 15 ตรม. (ร้อยละ 30.7) โดยมีอัตราค่าเช่าตั้งแต่ 400 บาท จนถึง 3,000 บาท แต่ค่าเช่าส่วนใหญ่จะอยู่ที่ 1,000 - 1,500 บาท คิดเป็นร้อยละ 86.6 โดยที่ค่าเช่าที่ 1,200 บาท (ร้อยละ 29.0) 1,000 บาท (ร้อยละ 21.6) และ 1,300 บาท (ร้อยละ 12.5)

1.2 ในวาระที่ 2 ได้แก่ โครงการเคหะชุมชนบางพลี วาระที่ 2 ส่วนที่ 2 ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองใหม่ บางพลี ก่อนถึงโครงการ E9/1-2 ประมาณ 300 เมตร เป็นโครงการให้เช่าซื้อ เปิดขายเมื่อเดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2534 จำนวน 11 อาคาร ขนาดห้อง 31 ตารางเมตร จำนวน 1,728 หน่วย ปัจจุบันมีผู้อยู่อาศัยเต็มโครงการ โดยที่บางส่วนเปิดให้เช่า จากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติ พบว่า ราคาให้เช่าส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 1,300 - 2,000 บาท/เดือน โดยไม่รวมค่าน้ำ - ไฟฟ้า แล้วแต่ทำเลที่อยู่ชั้นใด โดยห้องเช่าส่วนใหญ่จะมีเหล็กค้ำ มุ้งลวด พื้นกระเบื้องยาง หรือเสื่อน้ำมันให้

2. ที่อยู่อาศัยให้เช่าของเอกชนโดยรอบโครงการเคหะชุมชน บางพลี

พื้นที่บริเวณถนนเทพารักษ์ ซึ่งอยู่ในเขตอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ อยู่ใกล้กับบริเวณที่ตั้งโครงการเคหะชุมชน บางพลี จะมีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก ดังนั้นจึงมีเอกชนจำนวนมาก จัดสร้างที่อยู่อาศัยในลักษณะให้เช่ามากมาย ดังเช่น

1. กังวาลอพาร์ทเมนต์ อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 26 ถนนเทพารักษ์ ขนาดห้องประมาณ 28 ตารางเมตร เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 4 ชั้น ราคาเช่า 1,500 บาท/เดือน กำหนดให้อยู่ได้ห้องละไม่เกิน 3 คน มีตู้เสื้อผ้า ที่นอน มียามรักษาการณ์ตลอดเวลา มีจำนวนห้องให้เช่ารวม 96 ห้อง
2. ทิพย์ธรา คอนโดมิเนียม อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 23 ถนนเทพารักษ์ ขนาดห้องประมาณ 28 ตารางเมตร ราคาเช่า 1,300 - 1,500 บาท/เดือน ภายในห้องไม่มีเฟอร์นิเจอร์
3. พี แอนด์ เจ อพาร์ทเมนต์ อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 23 ถนนเทพารักษ์ ขนาดห้องประมาณ 28 ตารางเมตร ราคาเช่า 1,600 - 2,000 บาท/เดือน กำหนดให้อยู่อาศัยได้ไม่เกินห้องละ 3 คน มีเฟอร์นิเจอร์ให้ ราคาเช่าห้องละ 2,000 บาท/เดือน ถ้าไม่มีเฟอร์นิเจอร์ ค่าเช่าห้องละ 1,600 บาท/เดือน
4. ห้องแบ่งเช่าไม่มีชื่อ อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 23 ถนนเทพารักษ์ ขนาดห้องประมาณ 18 ตารางเมตร จำนวนให้เช่า 10 ห้อง ราคาเช่า 1,200 บาท/เดือน เป็นเรือนแถว 2 ชั้น มีห้องน้ำในตัว อยู่ได้ 4 คน ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ให้
5. บางพลี คอนโดมิเนียม อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 14 ถนนเทพารักษ์ ลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 5 ชั้น จำนวน 3 ตึก ขนาดห้อง 26.25 - 33.25 ตารางเมตร จำนวนห้องเช่า 240 ห้อง ให้อยู่อาศัยจำนวน 4 คน/ห้อง ราคาเช่า 1,500 - 1,600 บาท/เดือน เงินล่วงหน้า 3,000 บาท มีพัดลมดูดอากาศภายในห้อง
6. สิทธิพงศ์ อพาร์ทเมนต์ อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 18 ถนนเทพารักษ์ ลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 5 ชั้น มีจำนวน 120 ห้อง ของห้อง 17.50 ตารางเมตร ราคาเช่า 1,300 - 1,500 บาท/เดือน เงินล่วงหน้า 1,400 บาท ให้อยู่ห้องไม่เกิน 3 คนถ้าเกินคิดเพิ่มคนละ 300 บาท/เดือน ค่ากุญแจ 100 บาท มีพัดลมเพดานให้

7. สหการ อพาร์ทเมนต์ อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 20 ถนนเทพารักษ์ ลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 5 ชั้น มีจำนวน 50 ห้อง ขนาดห้อง 15 ตารางเมตร ราคาเช่า 1,500 บาท/เดือน เงินล่วงหน้า 1,500 บาท เงินประกัน 2,000 - 3,000 บาท ให้อู่อาศัยจำนวน 4 คน/ห้อง ไม่มีเฟอร์นิเจอร์
8. แฟลตชัยพฤกษ์ อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 20 ถนนเทพารักษ์ ลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น มีจำนวน 20 ห้อง ขนาดห้อง 15 ตารางเมตร ราคาเช่า 1,300 บาท/เดือน เงินล่วงหน้า 1,300 บาท เงินประกัน 500 บาท ให้อู่อาศัยจำนวน 3 คน /ห้อง ไม่มีเฟอร์นิเจอร์
9. เอ็ม เค เอส คอนโดมิเนียม อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 20 ถนนเทพารักษ์ ลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 5 ชั้น จำนวน 180 ห้อง ขนาดห้อง 26.25 ตารางเมตร ราคาเช่า 1,500 บาท/เดือน เงินประกัน 3,000 บาท ไม่มีเงินล่วงหน้า ให้อู่อาศัยจำนวน 6 - 7 คน/ห้อง ไม่มีเฟอร์นิเจอร์
10. แฟลตไม่มีชื่อ อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 20 ถนนเทพารักษ์ ลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 4 ชั้น จำนวน 70 ห้อง ราคาเช่า 1,200 บาท/เดือน ขนาดห้อง 15 ตารางเมตร อยู่ได้ไม่จำกัดคน มีพัดลมให้เงินล่วงหน้า 1,500 บาท
11. ธิดา อพาร์ทเมนต์ อยู่บริเวณกิโลเมตรที่ 27 ลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 5 ชั้น จำนวนให้เช่า 120 ห้อง ราคาเช่า 1,000 บาท/เดือน เงินประกัน 1,000 บาท ค่ากุญแจ 40 บาท ขนาดห้อง 24 ตารางเมตร อยู่ได้ไม่เกิน 4 คน มีพัดลมเพดานให้

อาคารที่เอกชนดำเนินธุรกิจให้เช่าอยู่อาศัย ก่อนข้างจะมีเงื่อนไขในการรับคนเข้ามาพักอาศัยมาก ซึ่งส่วนใหญ่จะไม่รับคนงานในระดับผู้ใช้แรงงานเข้าพักอาศัย ทำให้ผู้ใช้แรงงานพากันเข้ามาหาบ้านเช่าในโครงการเคหะชุมชน บางพลี วาระที่ 1 กันมาก เพราะสะดวกในการเช่าอยู่อาศัย ไม่มีเงื่อนไขมาก และมีราคาค่าเช่าถูก