บทที่ 3

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปของโครงการ เมืองใหม่บางพลี

3.1 ความเป็นมาและรายละเอียดพื้นฐานของโครงการโดยสังเขป

เมื่อประมาณปี 2518 รัฐบาลได้กำหนดเป้าหมายของการพัฒนากรุงเทพมหานคร โดยจะจัดสร้างเมืองบริวารขึ้นรอบกรุงเทพฯ เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของเมือง การเคหะแห่งชาติได้สนองนโยบายของรัฐบาล โดยเริ่มดำเนินการโครงการเมืองใหม่บางพลี ให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง (Self-Contained Community) โดยมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้[1]

ก) บรรเทาปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ตามที่รัฐบาลได้กำหนดนโยบายเรื่องที่อยู่อาศัย ซึ่งถือว่าการขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาสำคัญและเร่งด่วนมาก รัฐจึงได้กำหนดเป็นนโยบายไว้ว่า การจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้พอเพียงเป็นกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อความมั่นคงของระบบเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งรัฐจะเข้าดำเนินการจัดให้มีที่อยู่อาศัยจนพอเพียงกับความต้องการของประชาชนทั้งในเมืองและชนบท

ข) เพื่อลดอัตราการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพมหานคร

ค) เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดในกรุงเทพมหานคร

ง) เพื่อป้องกันการใช้ที่ดินผิดประเภท หรือการใช้ที่ดินอย่างขาดการวางผังบริเวณชานเมือง

จ) เพื่อสร้างแหล่งงานให้แก่ประชากรในภาคกรุงเทพมหานคร

ฉ) เพื่อก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเมือง จึงเป็นตัวช่วยบรรเทาปัญหาการขาดแคลนเครือข่ายสาธารณูปโภคในเขตชานเมืองได้

---

[1] การเคหะแห่งชาติ, โครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ วาระที่ 1 (กรุงเทพฯ : การเคหะแห่งชาติ, 2523), หน้า 2-4.

เมืองใหม่บางพลีมีเป้าหมายจะเป็นเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง กล่าวคือคาดว่าครึ่งหนึ่งของประชากรในเมืองใหม่จะประกอบอาชีพในแหล่งงานต่างๆ อันได้แก่ย่านอุตสาหกรรม ย่านธุรกิจการค้า สถานที่ราชการ สถานศึกษาที่อยู่ในเมือง ส่วนประชากรที่เหลือจะทำงานในบริเวณใกล้เคียง และเนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมจะเป็นแหล่งงานหลัก จึงกำหนดให้กิจการอุตสาหกรรมในเมืองใหม่เป็นประเภทรับแรงงานจำนวนมาก (Labour Absorption) และเป็นกิจการที่ปราศจากมลพิษ (Non Poluted)

3.2 ที่ตั้งโครงการ

โครงการเมืองใหม่บางพลีตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ระหว่างกิโลเมตรที่ 22-23 และถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (ดูภาพที่ 1)

ความเหมาะสมด้านที่ตั้งโครงการ ที่ตั้งโครงการนี้มีความเหมาะสมมากเนื่องจาก

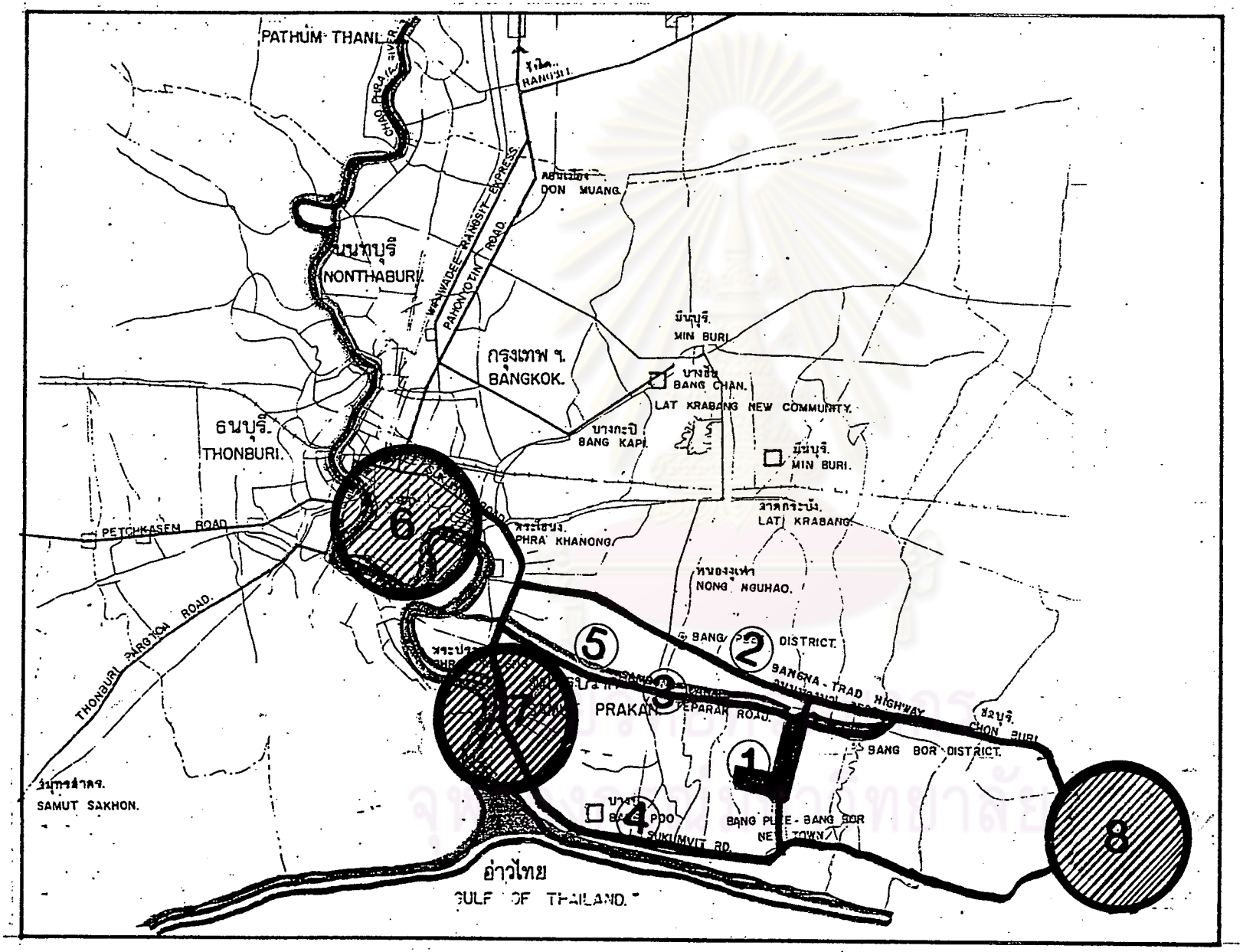
ก. มีการคมนาคมสะดวก เนื่องจากถนนบางนา-ตราด เป็นถนนสายสำคัญที่เชื่อมกรุงเทพมหานครกับชายฝั่งทะเลภาคตะวันออกที่กำลังจะพัฒนาเป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ ส่วนถนนเทพารักษ์ก็เป็นถนนสายสำคัญที่กำลังดำเนินการก่อสร้างขยายถนนเพื่อเป็นถนนคู่ขนานกับถนนบางนา-ตราด เชื่อมชุมชนที่สำคัญของจังหวัดสมุทรปราการ อันได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอบางบ่อ และชุมชนสำโรง

นอกจากถนนสองสายดังกล่าวแล้ว ยังมีโครงการถนนลาดหวาย-สุขุมวิทซึ่งเป็นถนนที่ต่อจากถนนสายประธานของเมืองใหม่บางพลีไปต่อกับถนนสุขุมวิท ถนนสายนี้เมื่อก่อสร้างเสร็จจะเป็นถนนที่ตัดเชื่อม ถนนบางนา-ตราด ถนนเทพารักษ์ และถนนสุขุมวิทเข้าด้วยกัน

ข. ตั้งอยู่ในเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญ จังหวัดสมุทรปราการ เป็นเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญของกรุงเทพฯ และประเทศไทย ดังนั้นจึงเป็นแหล่งงานที่สำคัญของผู้มีรายได้น้อย

เมื่อพิจารณาที่ตั้งของเมืองใหม่ในประเทศอังกฤษ ซึ่งจะเลือกที่ตั้งเมืองใหม่ห่างไกลจากลอนดอนซึ่งเป็นเมืองแม่ ประมาณ 100-150 กิโลเมตร ส่วนในเมืองไทย ระยะทางที่สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย กำหนดระยะเมืองใหม่ห่างจากเมืองแม่ ประมาณ 30-80 กิโลเมตรนั้น จะเห็นว่าที่ตั้งโครงการเมืองใหม่บางพลีนั้นอยู่ใกล้เกินไป คือห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 22-23 กิโลเมตรเท่านั้น ทำให้เมืองแม่ คือ กรุงเทพฯ ขยายตัวออกไปจนถึงเมืองใหม่ มีผลให้เมืองใหม่ไม่สามารถเติบโตไปอย่างที่วางแผนไว้เพราะเอกชนที่อยู่ระหว่างเมืองแม่และเมืองใหม่ได้พัฒนาพื้นที่จนไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเข้ามาอยู่ในเมืองใหม่

ใ17339652



ภาพที่ 1
แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ
เมืองใหม่บางพลี

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

3.3 ขนาดที่ดิน

โครงการเมืองใหม่บางพลีมีขนาดที่ดินทั้งหมด 4,469 ไร่ แบ่งการพัฒนาออกเป็น 2 วาระ (ดูภาพที่ 2) ได้แก่

วาระที่ 1 : ดำเนินงานระหว่างปี 2523-2531 บนเนื้อที่ 1,665 ไร่

วาระที่ 2 : ดำเนินการตั้งแต่ปี 2531 โดยแบ่งการดำเนินงานออกเป็น

วาระที่ 2 ระยะที่ 1 บนเนื้อที่ 1,500 ไร่

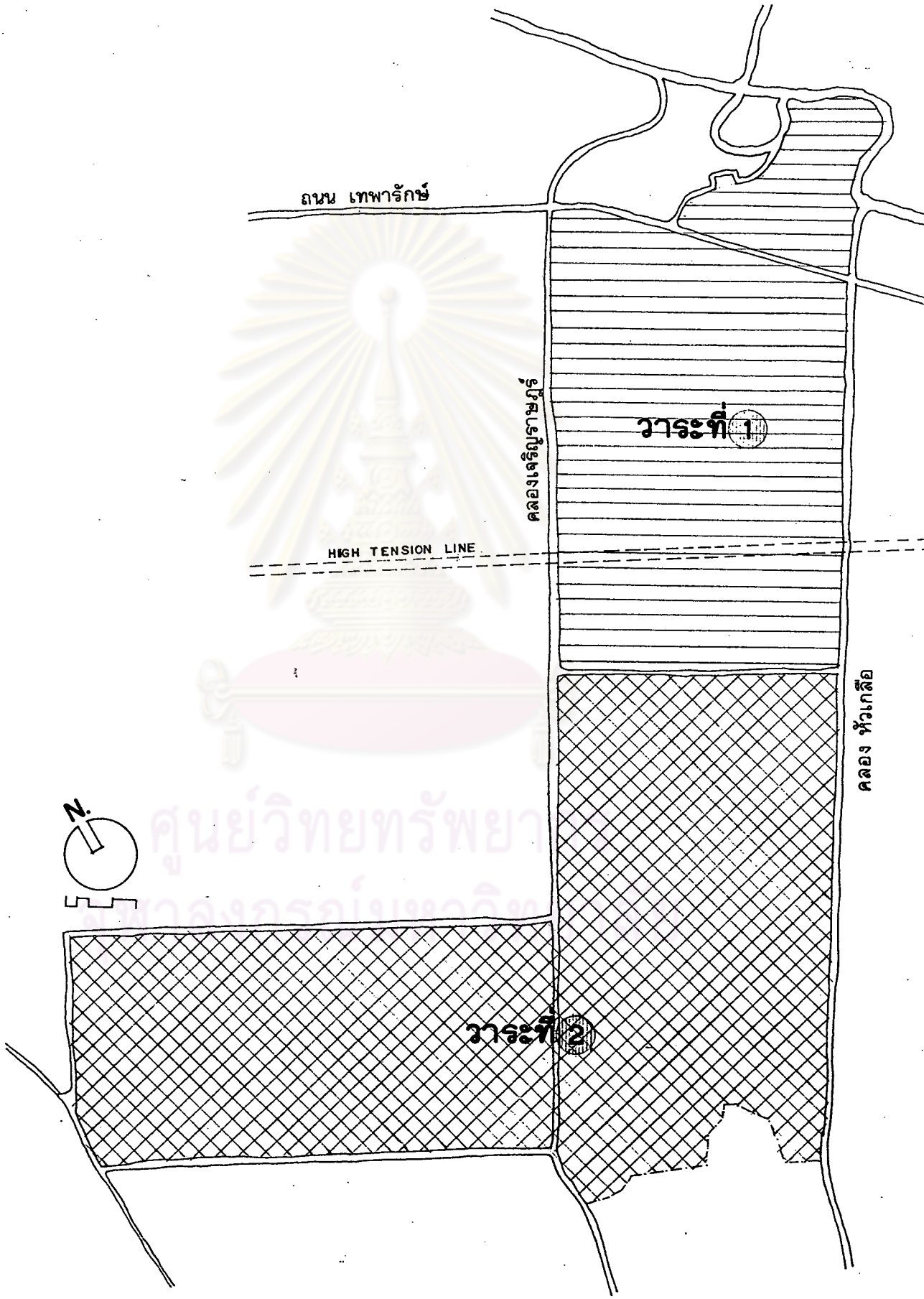
วาระที่ 2 ระยะที่ 2 บนเนื้อที่ 1,304 ไร่

การเคหะแห่งชาติจัดซื้อมาในปี 2519 ในราคาประมาณ 131 ล้านบาท

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 2 แสดงการใช้ที่ดินในโครงการเมืองใหม่บางพลี

สัญญลักษณ์ พื้นที่วาระที่ 1 = 1,665 ไร่ พื้นที่วาระที่ 2 = 2,804 ไร่



3.4 ลักษณะทางกายภาพ

3.4.1 แนวความคิดในการวางผัง แนวความคิดในการวางผังโครงการวาระที่ 1 และวาระที่ 2 เป็นแนวความคิดการกระจายตัวของกิจกรรม (Decentralizing Activities) โดยการแบ่งกิจกรรมและจัดขนาดของกิจกรรมแต่ละประเภทให้สัมพันธ์กัน (ดูภาพที่ 3) ดังต่อไปนี้

3.4.1.1 บริเวณย่านพักอาศัย บริเวณย่านพักอาศัยมีการแบ่งขนาดของกิจกรรมออกเป็น 4 ขนาด ได้แก่

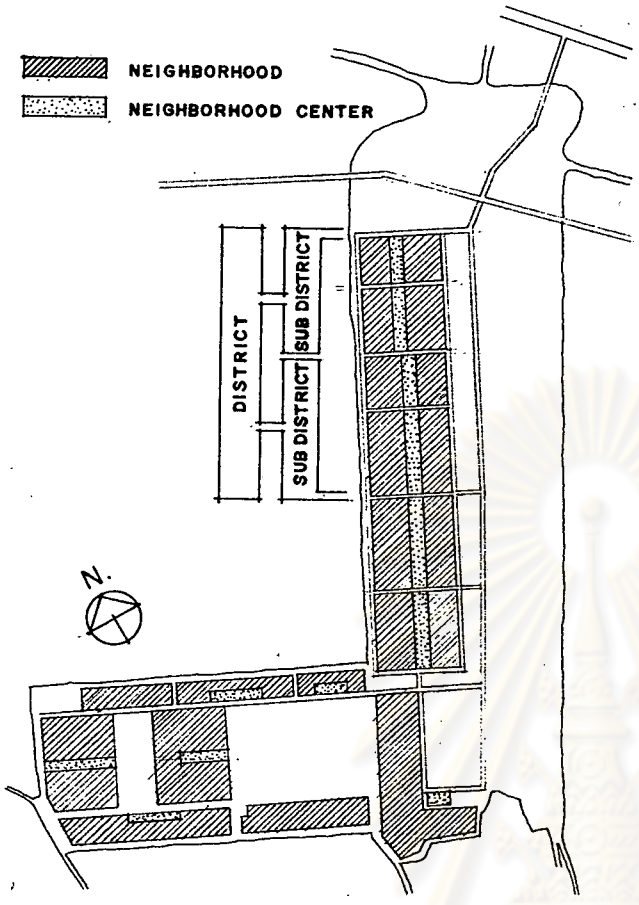
ก) หมู่บ้าน (Neighborhood) เป็นหน่วยของชุมชนที่เล็กที่สุดของเมือง ซึ่งประกอบด้วย ที่อยู่อาศัย 400-1,000 หน่วย หรือประชากร 2,400-6,000 คน บริเวณศูนย์กลางหมู่บ้านจะประกอบด้วย ร้านค้าย่อย โรงเรียนอนุบาล และสนามเด็กเล่น

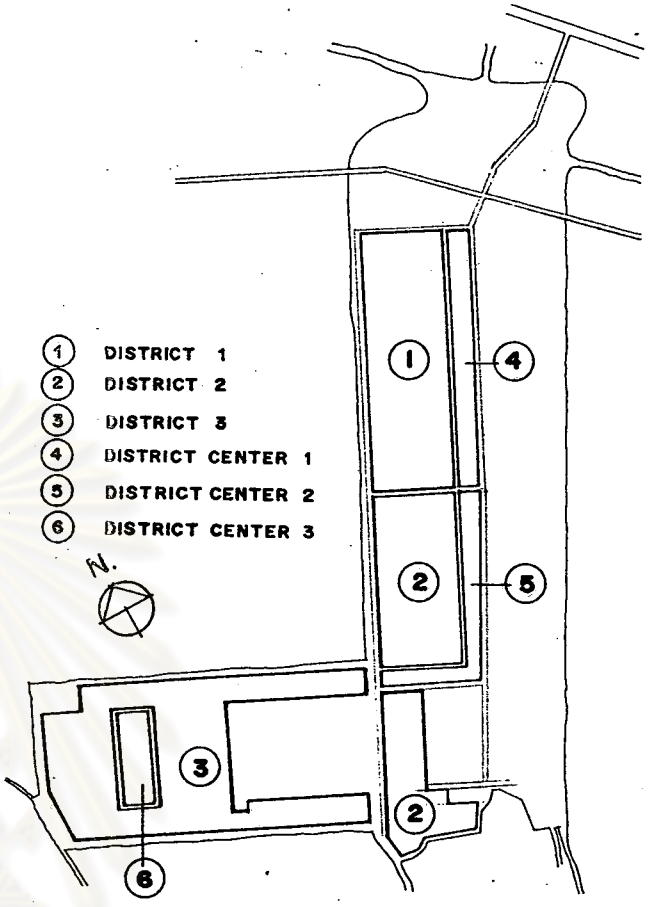
ข) ตำบล (Sub-District) ประกอบด้วยหมู่บ้าน 4 หมู่บ้าน มีประชากรประมาณ 6,000-24,000 คน มีศูนย์ตำบลซึ่งประกอบด้วย โรงเรียนประถม ศูนย์บริการสาธารณสุข สวนสาธารณะ และที่พักผ่อนหย่อนใจ

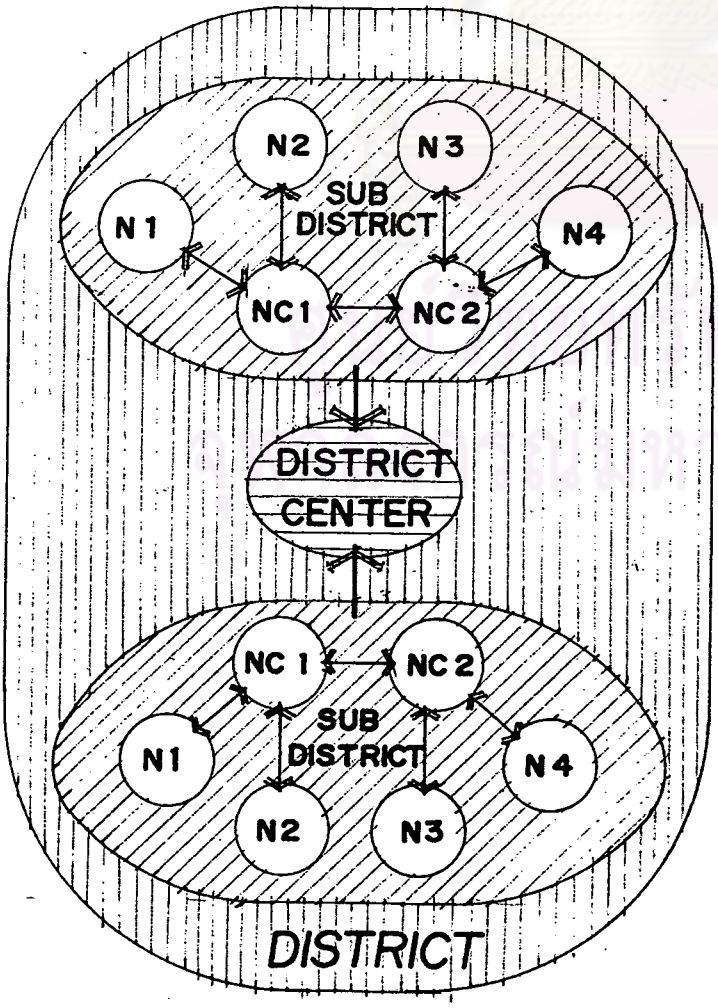
ค) อำเภอ (District) ประกอบด้วยตำบล 2 ตำบล มีประชากรประมาณ 24,000-36,000 คน ศูนย์อำเภอจะประกอบด้วยย่านการค้าระดับอำเภอ สถานศึกษาระดับมัธยม ศูนย์กีฬาและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ สถานที่ราชการ ตลาดสด

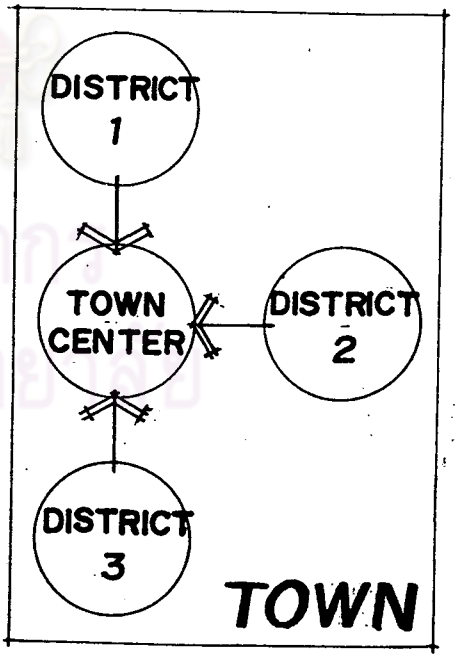
ง) เมือง (Town) ประกอบด้วยอำเภอ 2-4 อำเภอ มีประชากรประมาณ 100,000-150,000 คน ศูนย์ของเมืองได้แก่ ศูนย์ธุรกิจการค้าหลัก (Central Business District หรือ CBD) และศูนย์ราชการ สถานศึกษาระดับมัธยมศึกษาและอุดมศึกษา โรงพยาบาล อาคารสำนักงาน สถานที่จอดรถโดยสาร ธนาคาร และสถานที่พักผ่อนหย่อนใจหลายประเภท

ภาพที่ 3 แสดงรูปแบบการวางผังบริเวณย่านพักอาศัยของโครงการเมืองใหม่บางพลี









N = NEIGHBORHOOD

NC = NEIGHBORHOOD CENTER

SUB DISTRICT

DISTRICT CENTER

DISTRICT

3.4.1.2 ระบบถนน ระบบถนนในเมืองใหม่บางพลีมีขนาดต่างๆกันตามความเหมาะสมกับการใช้ (ดูภาพที่ 4 และ 5) ได้แก่

ก) ถนนสายประธานของเมือง (A) ความกว้าง 32 เมตร เป็นถนนที่ตัดผ่านเมืองใหม่ เป็นถนนที่เชื่อมถนนบางนา-ตราด ถนนเทพารักษ์ และถนนสุขุมวิท เป็นถนนที่แบ่งส่วนที่อยู่อาศัยออกจากย่านอุตสาหกรรมในโครงการวาระที่ 1 และโครงการวาระที่ 2 ส่วนที่ 1

ข) ถนนสายหลัก (B) ความกว้าง 18 เมตร เป็นถนนที่แยกจากถนนสายประธาน (A) เข้าสู่ตำบลที่อยู่อาศัย โดยตัดผ่านตำบลและกลับมาเชื่อมต่อกับถนนสายประธาน จึงเป็นระบบ LOOP เช่นกัน

ค) ถนนสายย่อย (C) ความกว้าง 14 เมตร เป็นถนนที่แยกจากถนนสายหลัก (B) เข้าสู่หมู่บ้านในระบบ LOOP เช่นกัน

ง) ถนนในหมู่บ้าน (D) ความกว้าง 7.50 เมตร เป็นถนนในหมู่บ้าน สำหรับในหมู่บ้านผู้มีรายได้น้อย ใช้เป็นถนนตัดขวางร่วมกับทางเดิน (E) เพื่อให้รถบริการ เช่น รถขยะ รถดับเพลิงเข้าไปในหมู่บ้านได้ ส่วนในหมู่บ้านของผู้มีรายได้ปานกลางจะใช้เป็นถนนระบบ LOOP

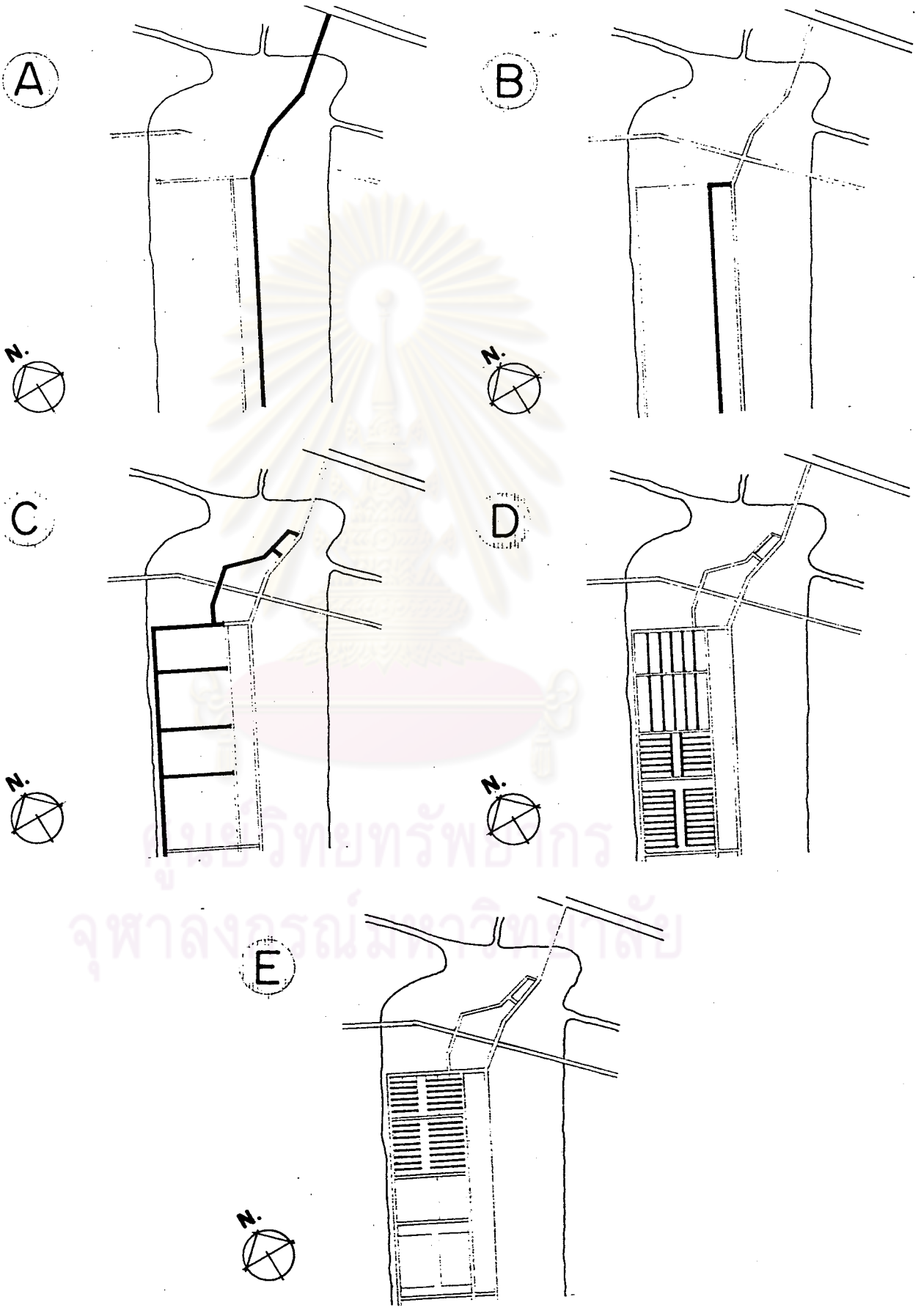
จ) ทางเดินและทางจักรยาน (E) ความกว้าง 4 เมตร เป็นถนนในหมู่บ้านผู้มีรายได้น้อย

การวางผังถนน ในช่วงต้นของโครงการเป็นย่านที่พักอาศัยประเภทเรือนแถว สำหรับผู้มีรายได้ระดับต่ำ ถนนที่เข้าถึงบ้านจะเป็นถนนสายย่อยตัดกันเป็นตาราง (Grid System) ในช่วงกลางและช่วงปลาย ซึ่งเป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านแฝด ถนนจะเป็นระบบวนรอบ (Loop System) วงเล็กเข้าถึงบ้านทุกหลัง เป็นย่านที่พักอาศัยระดับกลางและระดับสูงสุดของโครงการ ซึ่งมีที่จอดรถภายในบ้านแต่ละหลัง

ภาพที่ 4 ผังบริเวณแสดงรูปแบบการวางผังถนนของโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1

สัญญลักษณ์ A ถนนสาย A B ถนนสาย B C ถนนสาย C

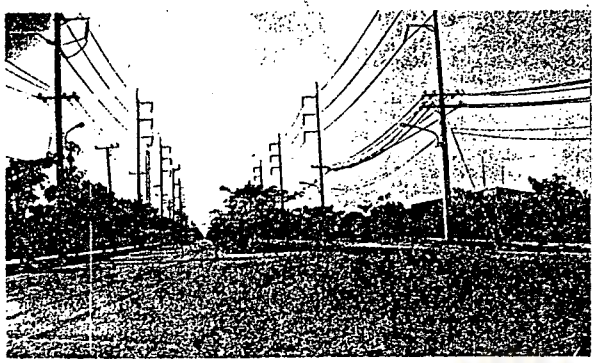
D ถนนสาย D E ถนนสาย E

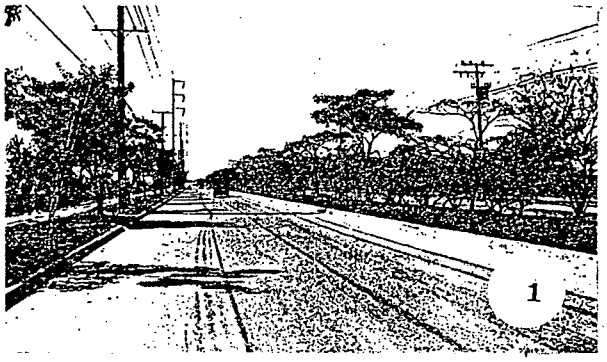


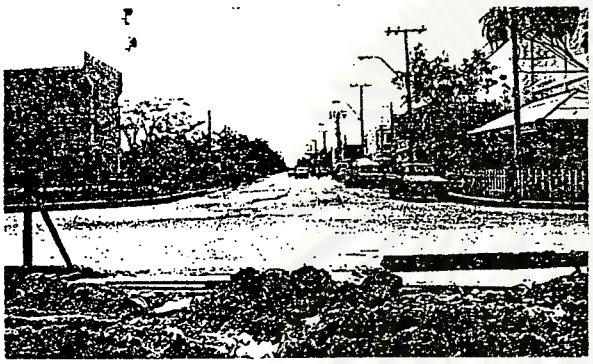
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

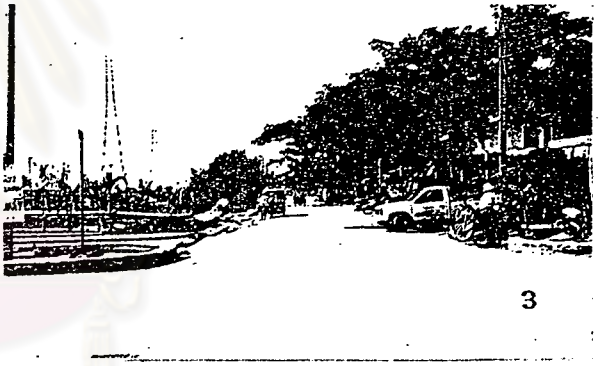
ภาพที่ 5 แสดงภาพถ่ายสภาพทั่วไปของถนนและทางเท้าของโครงการเมืองใหม่บางพลี ระยะที่ 1

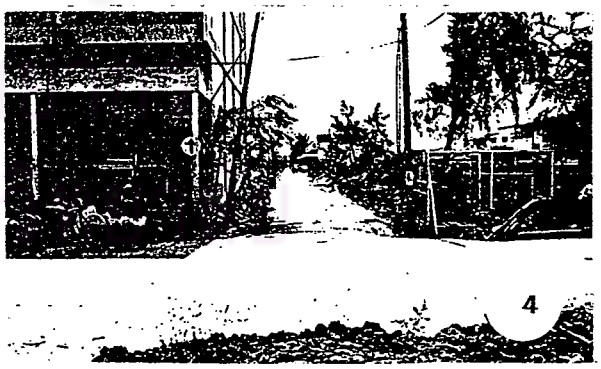
1 ถนนสายประธานของเมือง 2 ถนนสายหลัก 3 ถนนสายย่อย 4 ถนนในหมู่บ้าน 5 ทางเดินและทางจักรยาน











เมื่อพิจารณาขนาดของถนนในโครงการเมืองใหม่บางพลีแล้ว พบว่ามีขนาดของถนนกว้างกว่าหรือใกล้เคียงกับมาตรฐานของการเคหะแห่งชาติ[2] ส่วนของทางเท้าบางส่วนมีขนาดค่อนข้างคับแคบ โดยเฉพาะบริเวณเรือนแถว ประกอบกับสองข้างทางเป็นทางระบายน้ำที่เป็นแบบรางเปิด ทำให้การจัดเก็บขยะทำได้ลำบาก และบริเวณทางเท้าบางส่วนของถนนย่อย ผู้อยู่อาศัยที่อยู่ริมถนนจะใช้ทางเท้าเป็นที่ประกอบการค้า ทำให้การสัญจรไม่ได้รับความสะดวก

แนวความคิดในการวางผังเมืองใหม่ ไม่ได้วางผังแยกทางเดินเท้าออกจากทางสัญจรของรถยนต์ แต่ออกแบบลักษณะการอยู่ร่วมกันในรูปแบบ neighborhood concept โดยภายในเมืองใหม่บางพลีจะแบ่งบริเวณย่านพักอาศัยเป็น 4 ขนาด คือหมู่บ้าน(neighborhood) ตำบล ซึ่งประกอบด้วย 4 หมู่บ้าน, อำเภอ ซึ่งประกอบด้วย 2 ตำบล และเมือง ซึ่งประกอบด้วย 2 - 4 อำเภอ หรือ 16 - 32 หมู่บ้าน โดยภายใน neighborhood จะมีร้านค้าย่อย โรงเรียนอนุบาลและสนามเด็กเล่น โดยมีประชากรประมาณ 2,400-6,000 คน ซึ่งใกล้เคียงกับ neighborhood concept โดย neighborhood conceptนั้น ภายในneighborhood จะมีโรงเรียน ร้านค้า สนามเด็กเล่น โดยมีประชาชนอย่างน้อย 5,000 คน เพื่อให้เกิดความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน และเมืองใหม่จะมีหมู่บ้านอย่างน้อย 8 หมู่บ้าน

---

[2] ข้อกำหนดระบบมาตรฐานของถนน ทางเดิน และทางเท้า ในมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ ปี 2525

ประเภทถนน	มาตรฐานการเคหะแห่งชาติ (เมตร)
ถนนสายประธาน	26.00
ถนนสายหลัก	18.00
ถนนสายย่อย	9.00
ถนนในหมู่บ้าน	9.00
ทางเดินและทางจักรยาน	2.50

3.4.2 <u>การใช้ที่ดินและองค์ประกอบของเมืองใหม่</u> การวางผังโครงการเมืองใหม่บางพลีได้มีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงแก้ไขหลายครั้ง เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป แต่ในบางครั้งก็แก้ไข เนื่องจากปัญหาทางด้านการก่อสร้าง เช่น การเปลี่ยนแนวคูน้ำให้ห่างออกจากเชื่อนดิน เพื่อแก้ไขปัญหาการทลายตัวของเชื่อนดิน

แม้ในปัจจุบันผังโครงการเมืองใหม่บางพลี ก็ยังคงมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงเสมอ โดยเฉพาะผังโครงการวาระที่ 2 ยังเป็นการวางผังเฉพาะโครงการที่สำคัญของผังเท่านั้น แต่ยังไม่ได้กำหนดพื้นที่ใช้สอยตายตัว ยังคงพื้นที่ให้เป็นที่พัฒนาในอนาคต ผังที่ค่อนข้างแน่นอนเพราะได้ก่อสร้างไปแล้วเกือบทั้งหมด ได้แก่ โครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 ดังรายละเอียดจากตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 3 แสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการเมืองใหม่บางพลี

ประเภทการใช้ที่ดิน	วาระที่ 1		วาระที่ 2		รวม	
	ไร่	%	ไร่	%	ไร่	%
1. ที่อยู่อาศัย	391	23.5	1,035	36.9	1,426	31.9
2. ย่านอุตสาหกรรม	476	28.6	415	14.8	891	19.9
3. ย่านธุรกิจการค้า	206	12.4	56	2.0	262	5.9
4. ส่วนบริการชุมชน	105	6.3	158	5.6	263	5.9
5. สวนสาธารณะและที่ว่าง	165	9.9	125	4.5	290	6.5
6. ถนนและทางเท้า	217	13.0	256	9.1	473	10.6
7. ศูนย์ราชการ	-	-	94	3.4	94	2.1
8. ธนาคารแห่งประเทศไทย	-	-	300	10.7	300	6.7
9. อื่นๆ	105	6.3	365	13.0	470	10.5
รวม	1,665	100.0	2,804	100.0	4,469	100.0

จากตารางที่ 3 จะเห็นว่าโครงการเมืองใหม่บางพลีมีความพิเศษกว่าโครงการอื่นๆ ซึ่งเน้นที่อยู่อาศัยเป็นพื้นที่หลักของโครงการ กล่าวคือโครงการนี้มีย่านอุตสาหกรรม (19.9 %) เป็นพื้นที่ส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่ง และมีพื้นที่ส่วนหนึ่งขายให้ธนาคารแห่งประเทศไทยด้วย (6.7 %) เมื่อรวมพื้นที่ย่านอุตสาหกรรมและพื้นที่ซึ่งขายให้ธนาคารแห่งประเทศไทย จะมี 26.6 % ดังนั้นพื้นที่ส่วนพักอาศัยจึงมีน้อยลงไป (31.9 %) เมื่อเทียบกับมาตรฐานและข้อกำหนดทั่วไปสำหรับสัดส่วนการใช้ที่ดินในเขตชานเมือง[3] สำหรับพื้นที่ส่วนสาธารณะและที่ว่าง พื้นที่สำหรับถนนและทางเท้า เมื่อรวมกันได้ 17.1 % ซึ่งนับว่าใกล้เคียงมาตรฐาน และพื้นที่ส่วนบริการชุมชน ซึ่งได้แก่ พื้นที่ย่านธุรกิจการค้า พื้นที่บริการชุมชน และพื้นที่ส่วนราชการ รวมกันได้ 13.9 % ก็นับว่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานเช่นกัน (ดูภาพที่ 6)

---

[3] กำหนดมาตรฐานและข้อกำหนดทั่วไปสำหรับสัดส่วนการใช้ที่ดินในโครงการเคหะชุมชนในเขตชานเมือง โดยยึดถือเกณฑ์จาก "กำหนดรายการมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติปี พ.ศ. 2525"

ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย 60-70 %

ที่ดินสำหรับถนนและทางเท้า 17-22 %

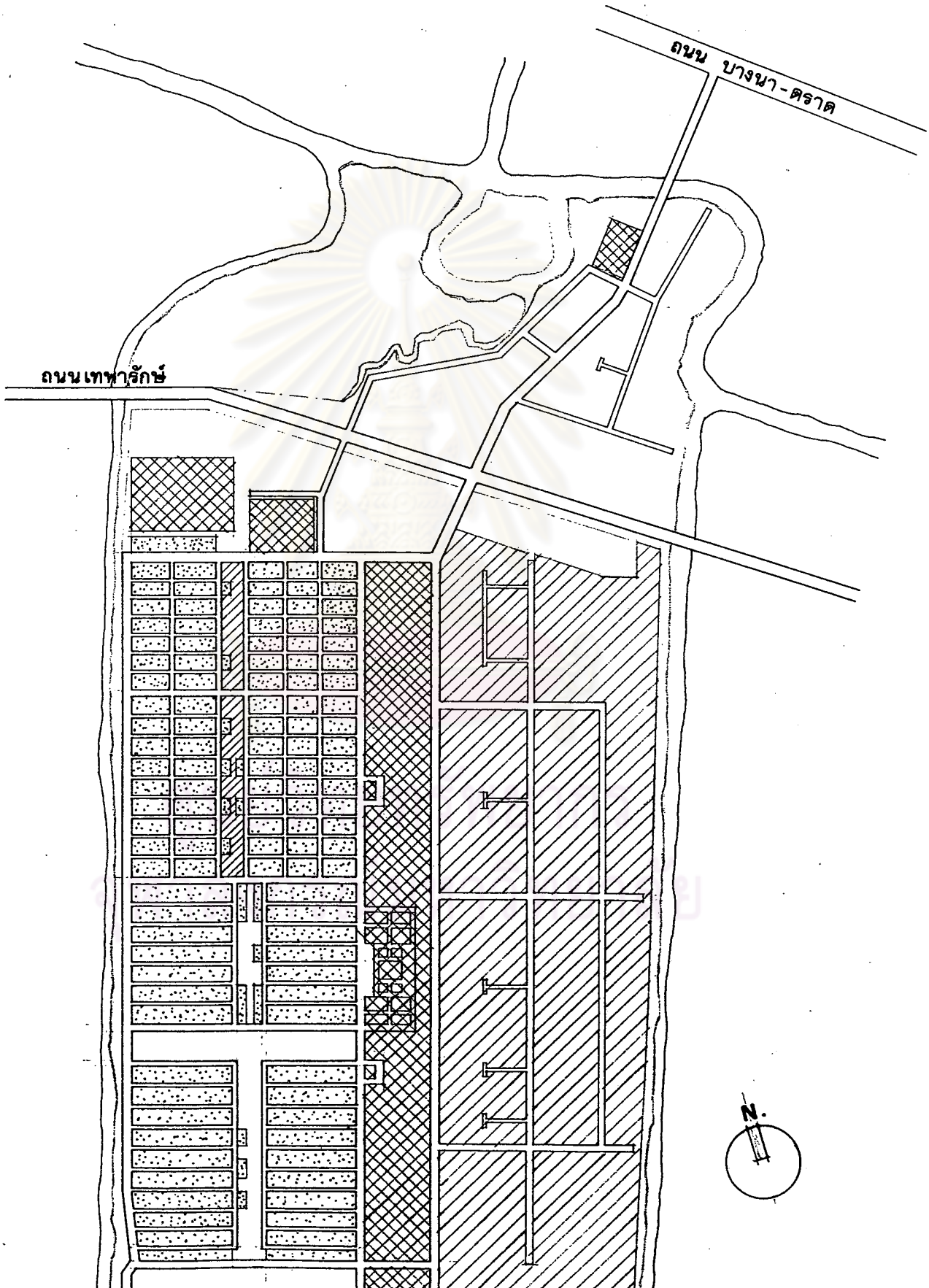
ที่ดินสำหรับส่วนบริการชุมชน 8-18 %

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 6 ผังบริเวณแสดงสัดส่วนการใช้ที่ดินของโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1

สัญญลักษณ์ พื้นที่ส่วนพักอาศัย พื้นที่ถนนและทางเท้า

พื้นที่ส่วนบริการชุมชน พื้นที่อุตสาหกรรม



3.4.3 <u>การกำหนดที่ตั้งของการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ</u> ก่อนที่จะมาเป็นผังดังเช่นปัจจุบันได้มีการวางผังทางเลือก (ALTERNATIVE PLANS) จำนวน 8 ผัง แต่ละผังมีการกำหนดตำแหน่งการใช้ที่ดินต่างๆกัน จากนั้นมีการกำหนด CRITERIA ในการพิจารณาข้อได้เปรียบ เสียเปรียบของผังทางเลือกแต่ละผังแล้ว พบว่าผังปัจจุบันมีความเหมาะสมที่สุด แต่อย่างไรก็ดี ยังมีการแก้ไขปรับปรุงผังไปตามการเปลี่ยนแปลงด้านการตลาดอยู่เสมอ

ผังปัจจุบันสำหรับส่วนวาระที่ 1 ฝั่งตะวันตกของถนนสายประธานจะเป็นย่านพักอาศัย ส่วนผังฝั่งตะวันออกเป็นย่านนิคมอุตสาหกรรม ระหว่างย่านพักอาศัยและย่านนิคมอุตสาหกรรม นอกจากจะมีถนนสายประธานกั้นแล้ว ยังมีแนวศูนย์ตำบล อันประกอบด้วยศูนย์ชุมชน สถานีอนามัย สนามกีฬา โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยม ตลาดสด ร้านค้าและถนนเอนกประสงค์ เป็นแนวกั้นอีกชั้นหนึ่ง ทำให้ย่านที่อยู่อาศัยถูกรบกวนน้อยลง

ย่านกิจการค้าหลัก (CBD) ของเมือง จะตั้งอยู่บริเวณสี่แยกที่ถนนสายหลักของเมืองตัดกับถนนเทพารักษ์เพื่อให้บริการแก่ทั้งประชาชนในเมืองใหม่บางพลีและชุมชนโดยรอบ

สถานีจอดรถประจำทาง ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกของถนนสายประธานติดกับสะพานและคลองสำโรง เพื่อใช้เป็นจุดรวมของการคมนาคมระหว่างเมืองใหม่กับชุมชนอื่นๆ (ดูภาพที่ 10)

บ่อบำบัดน้ำโสโครกจำนวน 4 แห่ง ตั้งอยู่ในบริเวณเขตอุตสาหกรรมและตั้งห่างจากบริเวณพักอาศัย เพื่อไม่ให้รบกวนการอยู่อาศัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.4.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเมืองใหม่บางพลี

3.4.4.1 ระบบสาธารณูปโภคในเมืองใหม่บางพลี ได้แก่

ก) ระบบป้องกันน้ำท่วมใช้ 2 ระบบ คือใช้การถมดินในบริเวณแปลงที่ดินที่อยู่ทางทิศเหนือของถนนเทพารักษ์ ซึ่งมีรูปร่างและขนาดของที่ดินไม่เหมาะแก่การใช้ระบบเขื่อนดินคูน้ำ ในส่วนที่ดินที่เหลือทางตอนใต้ของถนนเทพารักษ์ใช้ระบบเขื่อนดินคูน้ำ ซึ่งทำให้ประหยัดเวลาและค่าก่อสร้างลงได้มาก เขื่อนดินมีความสูงประมาณ 1.50 เมตร มีคูน้ำหลายสายรับน้ำฝนและมีโรงสูบน้ำ 6 แห่ง แต่ละโรงมีที่สูบน้ำสำรองในกรณีที่ที่สูบน้ำเสียหรือไม่มีไฟฟ้า เมื่อระดับน้ำสูงถึงระดับหนึ่ง เครื่องสูบน้ำจะทำงานโดยอัตโนมัติ (ดูภาพที่ 7)

ข) ระบบไฟฟ้า ใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีการตั้งสถานีไฟฟ้าย่อยขึ้นในเมืองใหม่บางพลีด้วย

ค) ระบบน้ำใช้ เมื่อเริ่มดำเนินโครงการใช้น้ำบาดาลและก่อสร้างถังสูงเก็บน้ำขึ้นหลายจุดพร้อมๆกับการติดต่อประสานงานกับการประปานครหลวงในที่สุดการประปานครหลวงจึงได้ตั้งสถานีผลิตน้ำเคลื่อนที่ขึ้นภายในโครงการ

ง) ระบบบำบัดน้ำโสโครก ในเมืองใหม่บางพลี ท่อระบายน้ำโสโครกทั้งจากย่านพักอาศัยและโรงงานอุตสาหกรรม จะแยกจากท่อระบายน้ำฝนและต่อมาลงโรงบำบัดน้ำโสโครกซึ่งมีทั้งหมด 3 โรง เมื่อน้ำถูกบำบัดจนได้มาตรฐานแล้วจึงระบายลงคลองซึ่งอยู่โดยรอบโครงการ (ดูภาพที่ 7)

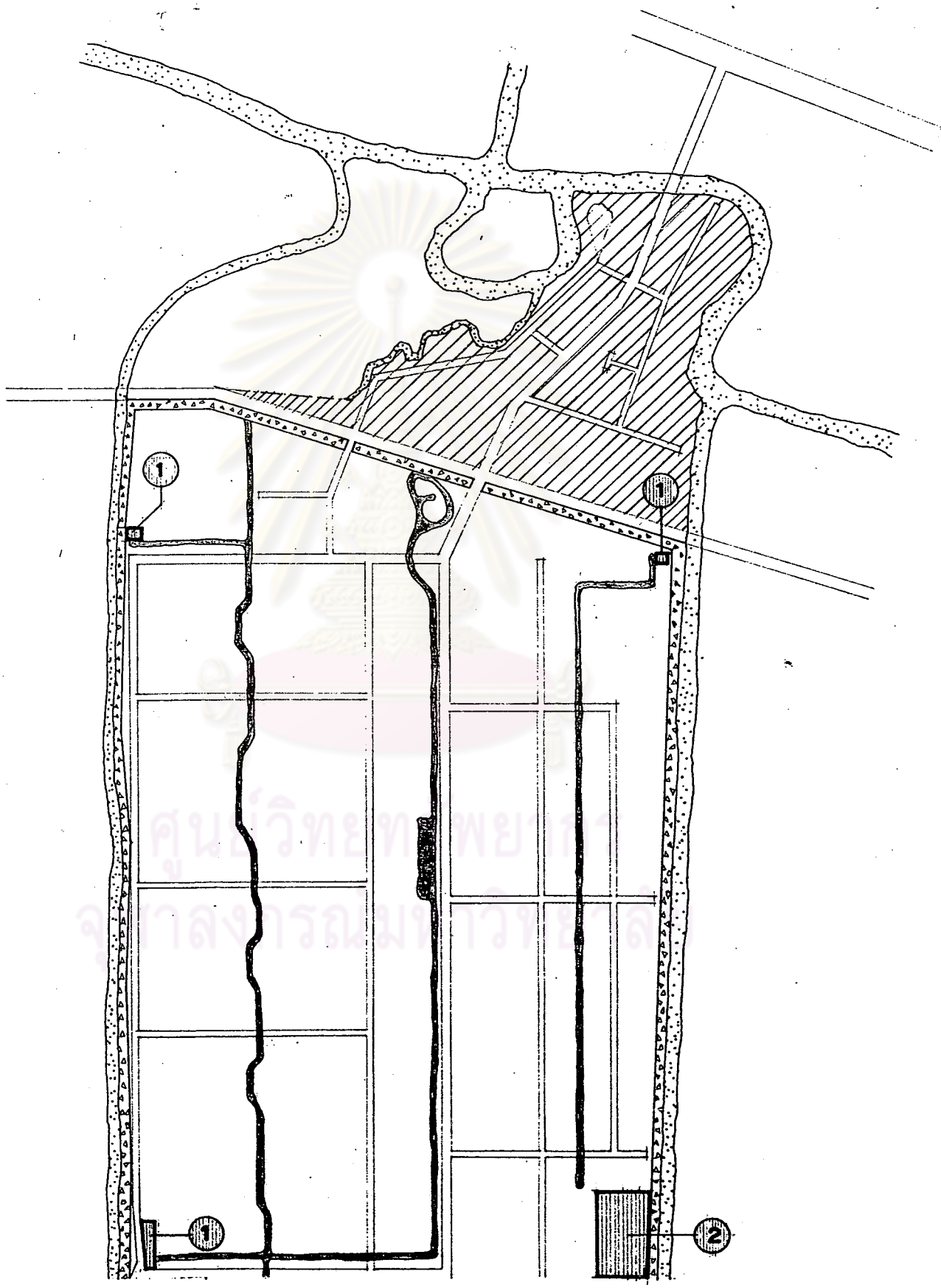
จ) ระบบโทรศัพท์ ได้รับความร่วมมือจากองค์การโทรศัพท์มาติดตั้งสถานีย่อยและจัดคู่สายโทรศัพท์ให้กับเมืองใหม่ประมาณ 1,000 คู่สาย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 7 ผังบริเวณแสดงระบบป้องกันน้ำท่วมในโครงการเมืองใหม่บางหลี วาระที่ 1

สัญญลักษณ์ คลองธรรมชาติ การถมดิน เขื่อนดิน

คูน้ำ ① สถานีสูบน้ำ ② โรงบำบัดน้ำเสีย



3.4.4.2 ระบบสาธารณูปการในเมืองใหม่บางพลี ได้แก่

ก) ด้านการศึกษา ประกอบด้วยโรงเรียนอนุบาล โรงเรียนประถมศึกษา โรงเรียนมัธยมศึกษา และโรงเรียนสารพัดช่าง (ดูภาพที่ 8 และ 11)

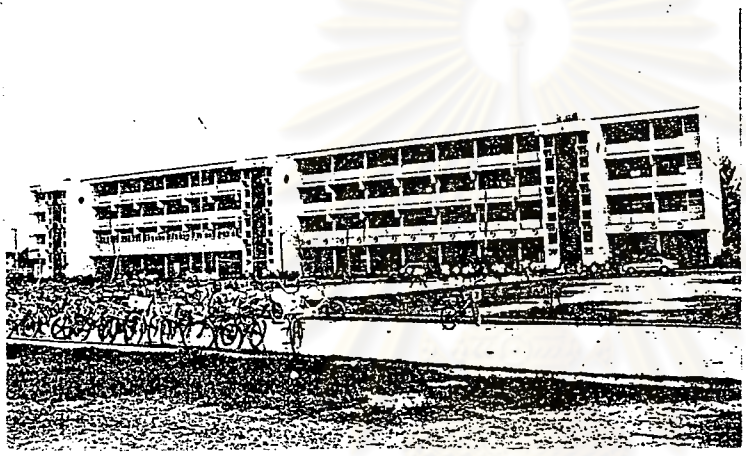
ข) ด้านการพักผ่อนประกอบด้วย สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน (ดูภาพที่ 9 และ 11)

ค) บริการชุมชน ประกอบด้วย สถานีจอดรถประจำทาง ธนาคาร สำนักงานเคหะชุมชน โรงผลิตน้ำประปา สำนักงานนิคมอุตสาหกรรม ศูนย์ชุมชน โรงพยาบาล ตลาดสด ลานอเนกประสงค์ สวนสาธารณะ (ดูภาพที่ 10 และ 11)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

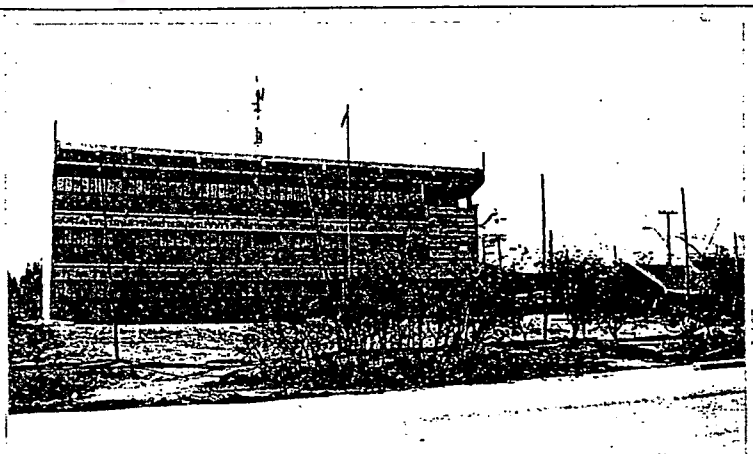
ภาพที่ 8 แสดงภาพถ่ายสถานที่สำคัญทางการศึกษาในโครงการเฉลิมพระเกียรติ วาระที่ 1

1 โรงเรียนสนุยาล



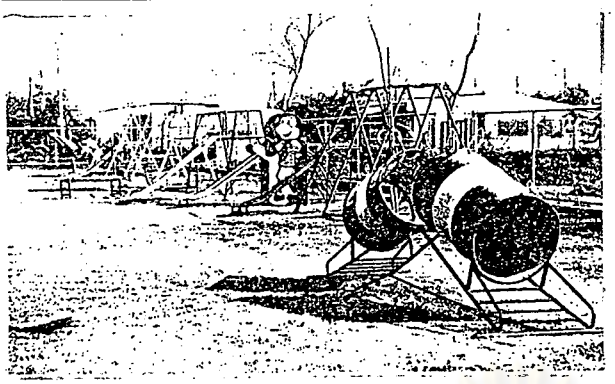
2 โรงเรียนประถมศึกษา

3 โรงเรียนมัธยมศึกษา

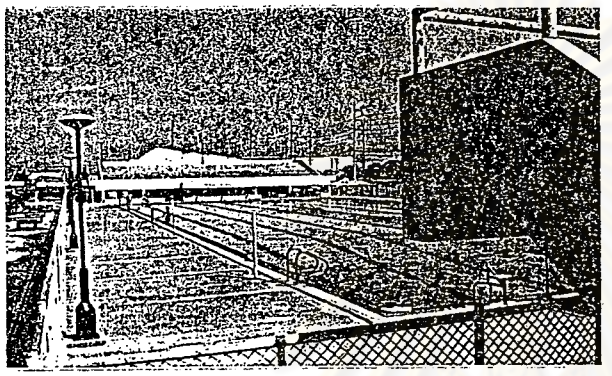


4 โรงเรียนสารพัดช่าง

ภาคผนวก 9 แสดงภาพถ่ายสาธารณูปการด้านการพักผ่อนในโครงการเมืองใหม่บางชัน วาระที่ 1

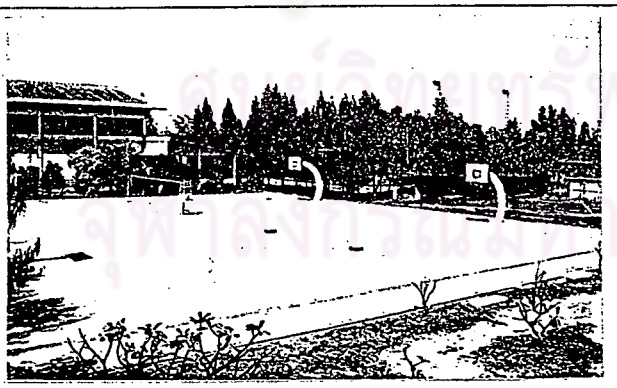


1 สนามเด็กเล่น



2 สระว่ายน้ำ

3 สนามฟุตบอล



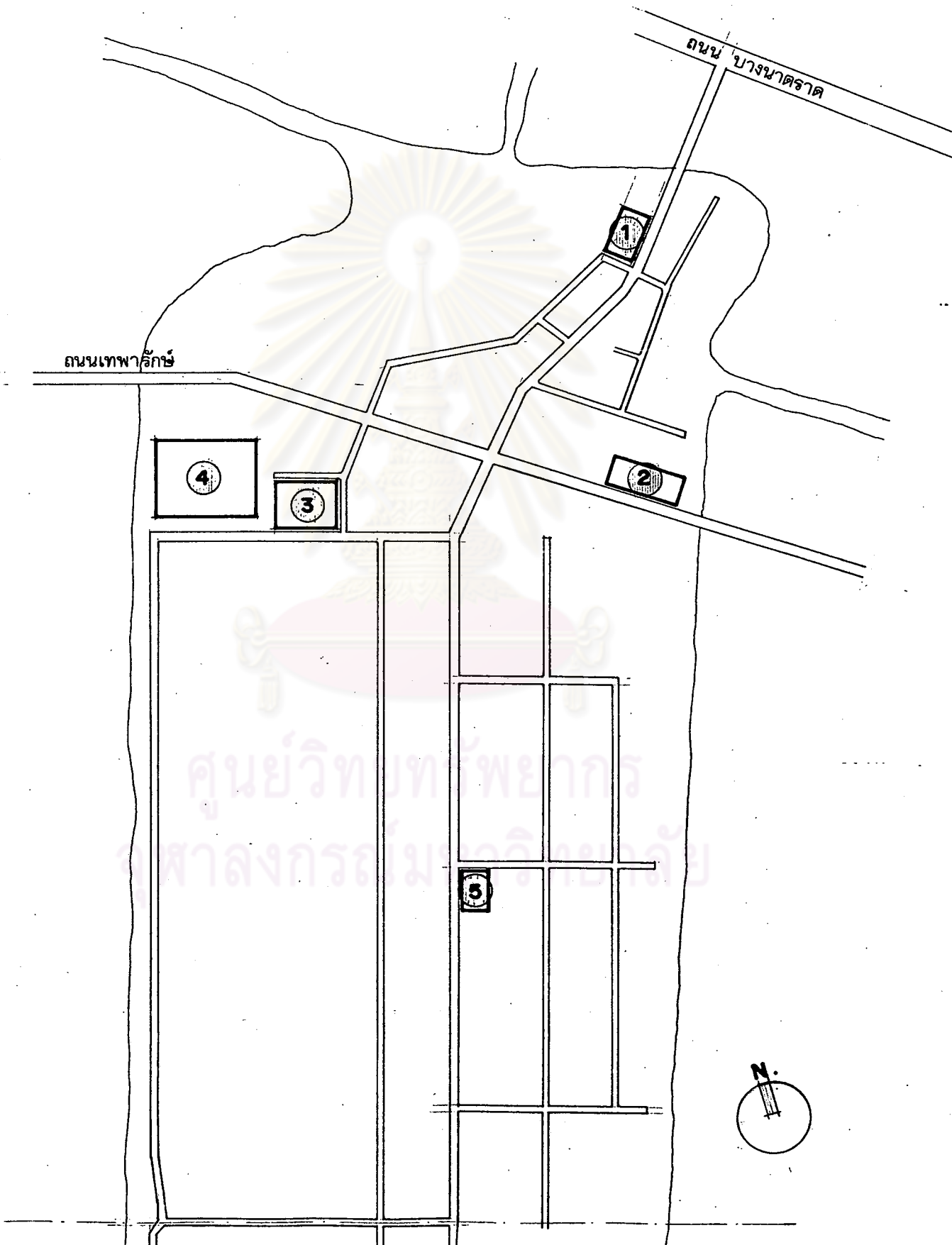
4 สนามซอฟเทลบอล

5 สนามเทนนิส

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 10 ผังบริเวณแสดงที่ตั้งส่วนบริการชุมชนในโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1

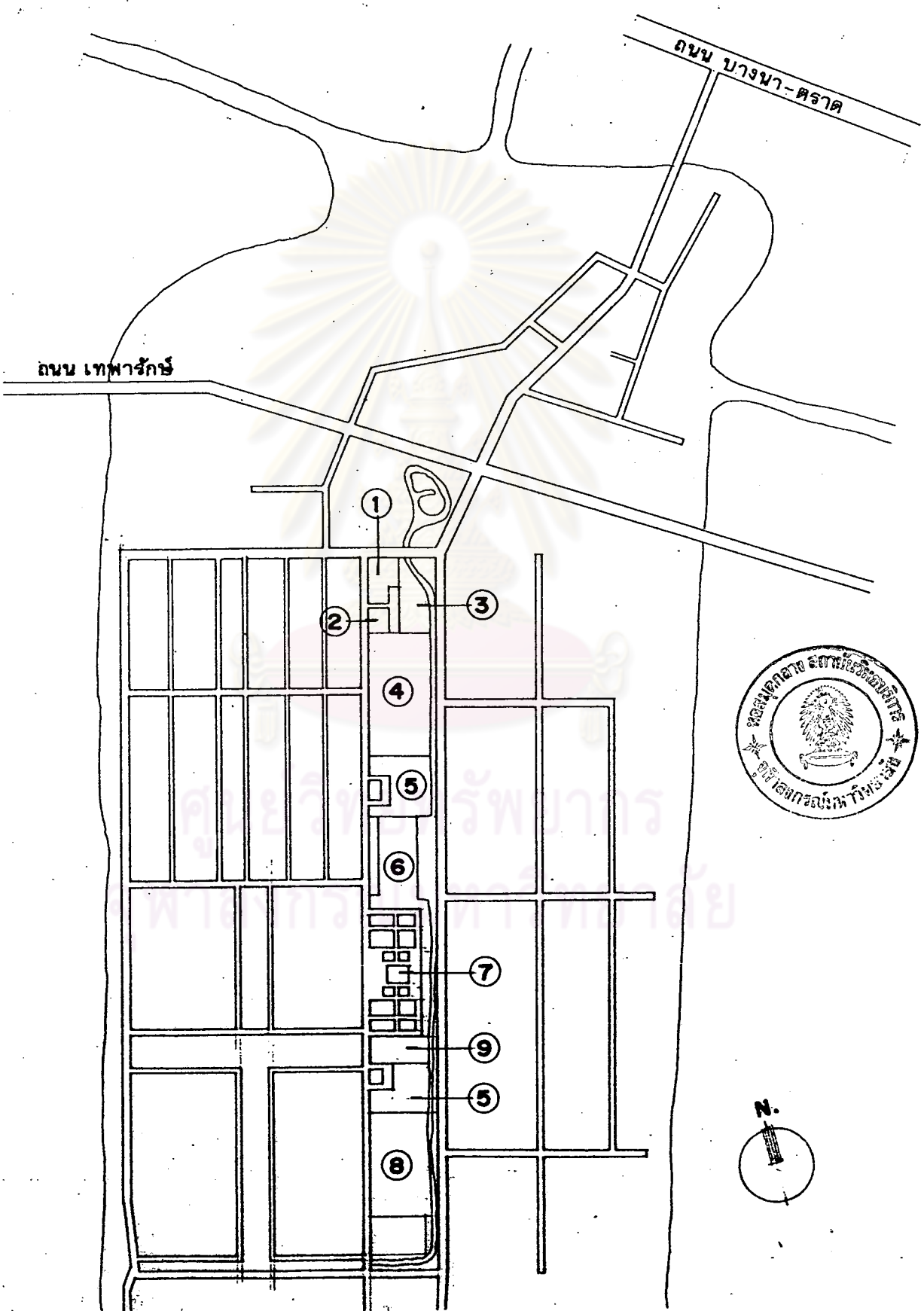
สัญญลักษณ์ 1 สถานีจอดรถประจำทาง 2 ธนาคาร 3 สำนักงานเคหะชุมชน
4 โรงผลิตน้ำประปา 5 สำนักงานนิคมฯ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 11 ผังบริเวณแสดงที่ตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการเมืองใหม่บางหลี วาระที่ 1

สัญญลักษณ์ 1 โรงเรียนสารพัดช่าง 2 ศูนย์ชุมชน 3 โรงพยาบาล
4 ศูนย์กีฬา 5 โรงเรียนประถม 6 ลานอเนกประสงค์
7 ตลาดสด 8 โรงเรียนมัธยม 9 สวนสาธารณะ



3.5 ลักษณะประชากร, รายได้ และลักษณะอาคารพักอาศัย

3.5.1 จำนวนประชากรในเมืองใหม่บางพลี เมื่อโครงการเมืองใหม่บางพลีก่อสร้างแล้วเสร็จ คาดว่ามีประชากรทั้งสิ้น 25,000 ครอบครัว หรือประมาณ 125,000 คน เป็นประชากรในวัยทำงานประมาณ 40,000 คน[4] โดยในวาระที่ 1 มีประชากร 5,095 ครอบครัว หรือประมาณ 25,000 คน เมื่อแบ่งการพัฒนาจะมี 3 ระยะ ดังนี้

ระยะที่ 1 ประกอบด้วย

เรือนแถวชั้นเดียว	จำนวน	1,260	ครัวเรือน
เรือนแถวสองชั้น	จำนวน	1,902	ครัวเรือน
อาคารพาณิชย์สองชั้น	จำนวน	13	ครัวเรือน
อาคารพาณิชย์สามชั้น	จำนวน	60	ครัวเรือน
	รวม	3,235	ครัวเรือน
	หรือประมาณ	16,000	คน

ระยะที่ 2 ประกอบด้วย

บ้านแฝดสองชั้น 40 วา^2	จำนวน	832	ครัวเรือน
อาคารพาณิชย์สามชั้น	จำนวน	140	ครัวเรือน
	รวม	972	ครัวเรือน
	หรือประมาณ	5,000	คน

ระยะที่ 3 ประกอบด้วย

บ้านแฝดสองชั้น 50 วา^2	จำนวน	768	ครัวเรือน
อาคารพาณิชย์สองชั้น	จำนวน	120	ครัวเรือน
	รวม	888	ครัวเรือน
	หรือประมาณ	4,000	คน

รวมทั้งสิ้น 5,095 ครัวเรือน หรือ 20,000 คน

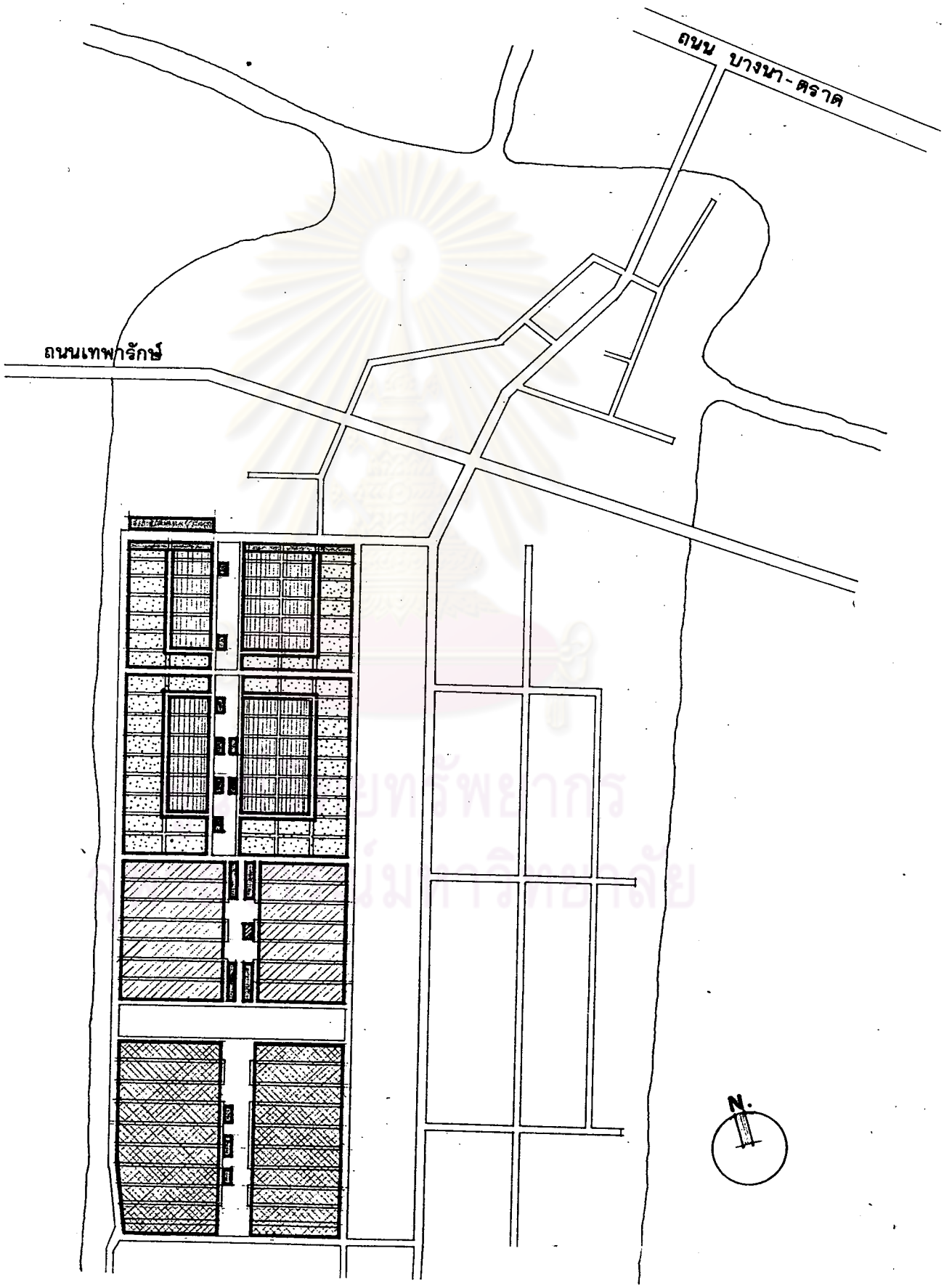
(ดูภาพที่ 12 ประกอบ)

---

[4] การเคหะแห่งชาติ, โครงการเมืองใหม่บางพลี-บางบ่อ วาระที่ 1, หน้า 15.

ภาพที่ 12 ผังบริเวณแสดงที่ตั้งบ้านพักอาศัยในโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1

สัญญลักษณ์ เรือนแถวชั้นเดียว เรือนแถวสองชั้น บ้านแฝด 40 วา^2
บ้านแฝด 50 วา^2 อาคารพาณิชย์



3.5.2 <u>ความหนาแน่นประชากร</u> ในช่วงการวางผังก่อนเริ่มดำเนินโครงการ ผู้วางแผนได้คำนวณความหนาแน่นประชากร โครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 ประมาณ 3.06 ครอบครัว/ไร่ หรือประมาณ 15 คน/ไร่ ซึ่งเมื่อเทียบกับความหนาแน่นของครัวเรือนกับเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติสำหรับเคหะชุมชนในเขตชานเมือง[๖] ปรากฏว่า โครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 จัดอยู่ในเกณฑ์ความหนาแน่นปานกลาง

3.5.3 <u>ลักษณะรายได้ประชากร</u> ลักษณะรายได้ประชากร ตั้งแต่ระยะที่เริ่มก่อตั้งโครงการจนถึงปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลง เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน โดยระยะเริ่มแรก ประชากรเป้าหมายจะมีลักษณะรายได้ดังนี้*

กลุ่มรายได้แบบ ก คือรายได้ไม่เกินครัวเรือนละ 2,500 บาท/เดือน
กลุ่มรายได้แบบ ข คือรายได้ไม่เกินครัวเรือนละ 3,500 บาท/เดือน
กลุ่มรายได้แบบ ค คือรายได้ไม่เกินครัวเรือนละ 4,500 บาท/เดือน
กลุ่มรายได้แบบ ง คือรายได้ไม่เกินครัวเรือนละ 6,500 บาท/เดือน
สำหรับแบบ จ มิได้กำหนดเพดานรายได้ไว้

ต่อมาประมาณปี 2530 กลุ่มรายได้เปลี่ยนแปลงดังนี้

กลุ่มรายได้แบบ ก คือรายได้ครัวเรือนระหว่าง 5,000- 7,000 บาท/เดือน
กลุ่มรายได้แบบ ข คือรายได้ครัวเรือนระหว่าง 7,000- 9,000 บาท/เดือน
กลุ่มรายได้แบบ ค คือรายได้ครัวเรือนระหว่าง 9,000-12,000 บาท/เดือน
กลุ่มรายได้แบบ ง คือรายได้ครัวเรือนระหว่าง12,000-16,000 บาท/เดือน
กลุ่มรายได้แบบ จ คือรายได้ครัวเรือนระหว่าง 16,000 บาท/เดือน

---

[๖] "กำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและสิ่งแวดล้อมของการเคหะแห่งชาติ" พ.ศ.2517
โครงการเคหะชุมชนที่อยู่ในเขตเมือง ถือเกณฑ์ความหนาแน่น10-30ครอบครัว/ไร่
โครงการเคหะชุมชนที่อยู่ในเขตชานเมือง ถือเกณฑ์ความหนาแน่นปานกลาง 8-20 ครอบครัว/ไร่
โครงการเคหะชุมชนที่อยู่ในเขตนอกเมือง ถือเกณฑ์ความหนาแน่นต่ำ 3-10 ครอบครัว/ไร่

* ระดับรายได้ครัวเรือน ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 6 (ปี 2530-2534)

3.5.4 ลักษณะอาคารพักอาศัยในเมืองใหม่บางพลี อาคารพักอาศัยในโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 ใช้แนวความคิด "บ้านสร้างบางส่วน" เพื่อให้อัตราค่าผ่อนชำระเหมาะสมกับความสามารถในการจ่ายของกลุ่มประชากรเป้าหมาย ประกอบด้วยบ้าน 4 แบบ ได้แก่

ก) แบบ A เป็นอาคารเรือนแถวชั้นเดียว ประกอบด้วยส่วนเอนกประสงค์และห้องน้ำ-ส้วม แต่ละห้องมีผนังเฉพาะด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนด้านหน้า-หลัง ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง พื้นที่อาคาร 25.2 ตารางเมตร บนที่ดิน 21 ตารางวา (ดูภาพที่ 13)

ข) แบบ B เป็นอาคารเรือนแถวสองชั้น ประกอบด้วยส่วนนอน ส่วนเอนกประสงค์และห้องน้ำ-ส้วม 1 ห้อง แต่ละหน่วยมีผนังด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนผนังด้านหน้าและหลัง ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง พื้นที่อาคาร 37.8 ตารางเมตร บนที่ดิน 21 ตารางวา (ดูภาพที่ 13.1)

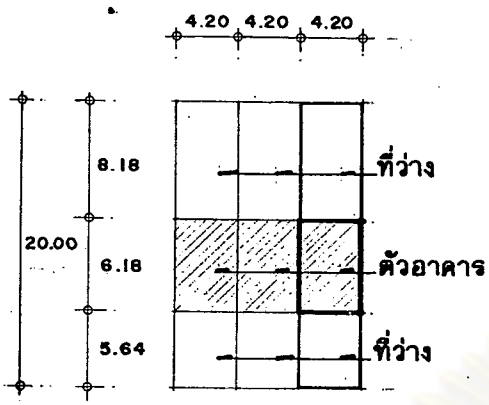
ค) แบบ C เป็นอาคารบ้านแฝดสองชั้น ประกอบด้วยส่วนนอน ส่วนเอนกประสงค์ และห้องน้ำ-ส้วม 1 ห้อง แต่ละหน่วยจะมีผนังด้านข้าง 2 ด้าน ส่วนผนังด้านหน้า-หลัง ผู้อยู่อาศัยต้องต่อเติมเอง พื้นที่อาคาร 60 ตารางเมตร บนที่ดิน 40 ตารางวา (ดูภาพที่ 13.2)

ง) แบบ D เป็นอาคารบ้านแฝดสองชั้น เช่นเดียวกับแบบ C แต่มีพื้นที่อาคาร 84.42 ตารางเมตร บนที่ดิน 50 ตารางวา (ดูภาพที่ 13.3)

นอกจากบ้าน 4 แบบนี้ แล้วยังมีอาคารพาณิชย์อีก 2 แบบ คือ อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น และ 3 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารสร้างเสร็จสมบูรณ์ (ดูภาพที่ 13.4-13.5)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 13 แสดงแบบอาคารพักอาศัยเรือนแถวชั้นเดียวของโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1

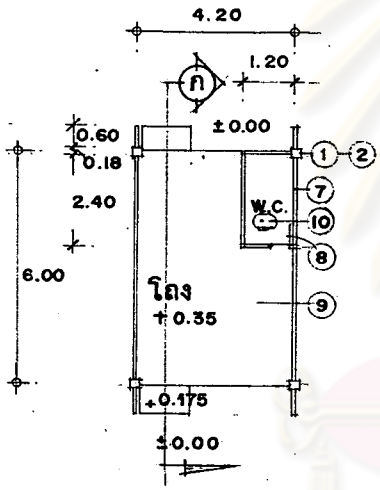


ด้านหน้า

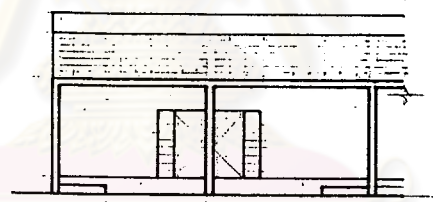
ผังบริเวณ 1:500

แบบเรือนแถวชั้นเดียว

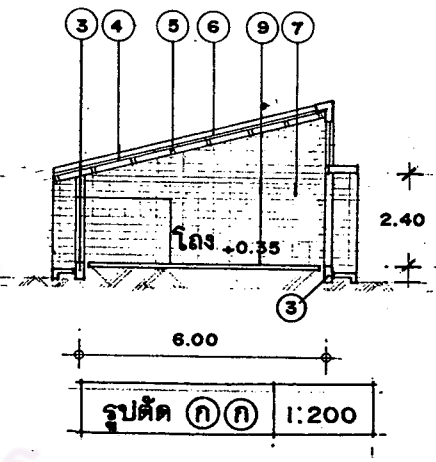
1. ขนาดที่ดิน 4.20 x 20.00 เมตร
   พื้นที่ที่ดิน 21 ตารางวา
2. พื้นที่อาคาร 25.20 ตารางเมตร



แปลนพื้น 1:200

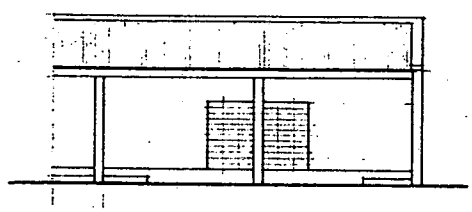


รูปด้านหน้า 1:200

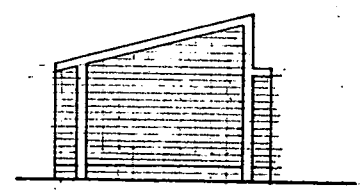


รูปตัด ก ก 1:200

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

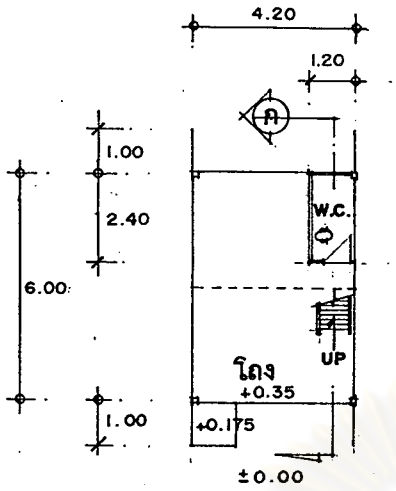


รูปด้านหลัง 1:200

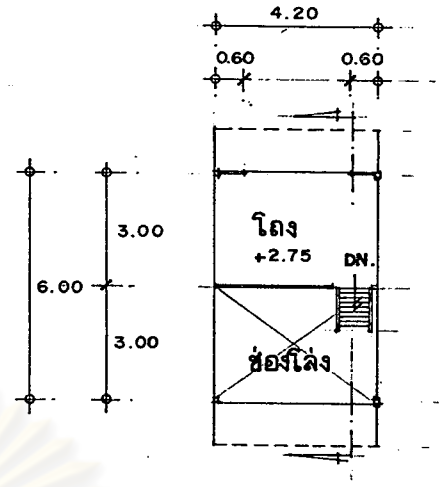


รูปด้านข้าง 1:200

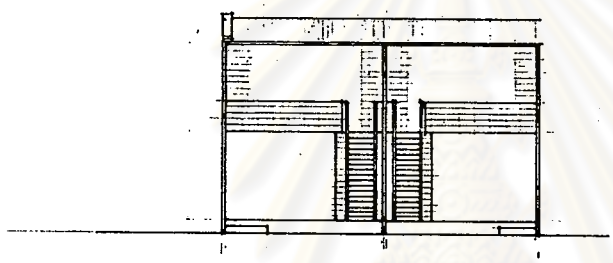
ภาพที่ 13.1 แสดงแบบอาคารหักอาศัยเรือนแถวสองชั้นของโครงการเมืองใหม่บางหลี วาระที่ 1



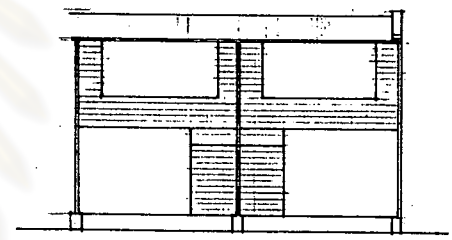
แปลนพื้นชั้นล่าง
1 : 200



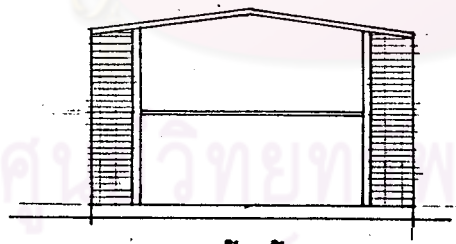
แปลนพื้นชั้นบน
1 : 200



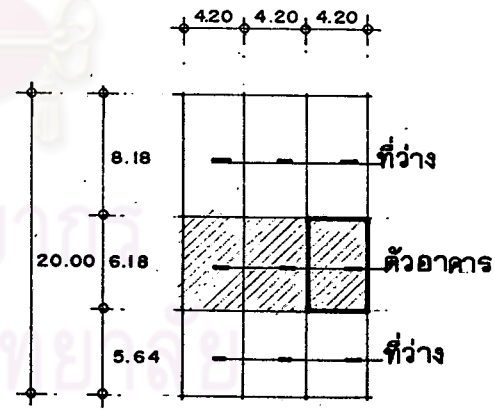
รูปด้านหน้า
1 : 200



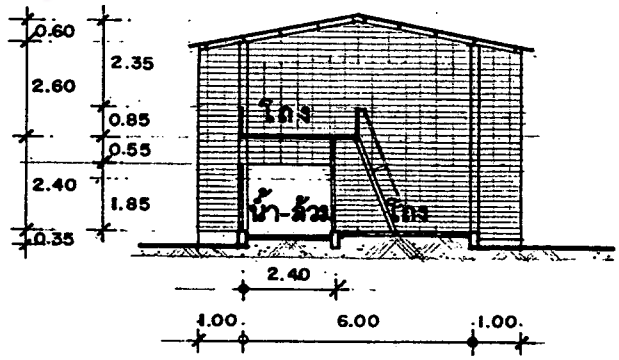
รูปด้านหลัง
1 : 200



รูปด้านข้าง
1 : 200



ผังบริเวณ
1 : 500



รูปตัด ก-ก 1 : 200

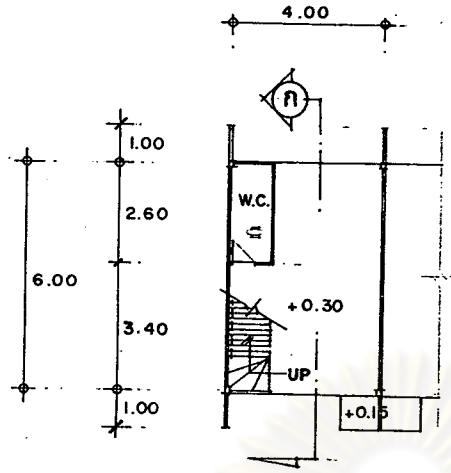
แบบเรือนแถวสองชั้น

1. ขนาดที่ดิน 4.20×20.00 เมตร

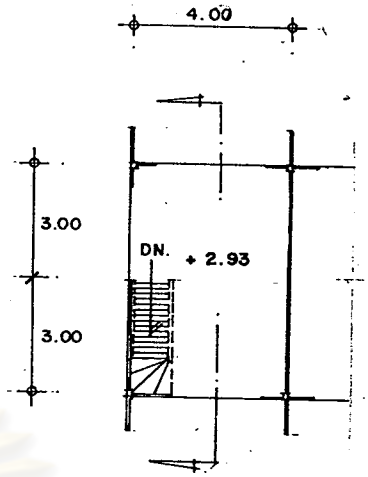
พื้นที่ที่ดิน 21 ตารางวา

2. พื้นที่อาคาร 37.80 ตารางเมตร

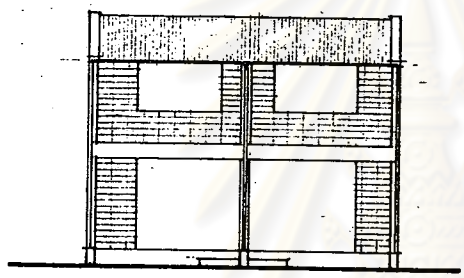
ภาพที่ 13.2 แสดงแบบอาคารพักอาศัยบ้านแฝด 40 วา^2 ของโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1



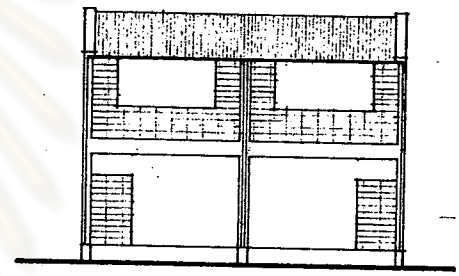
แปลนพื้นชั้นล่าง
1 : 200



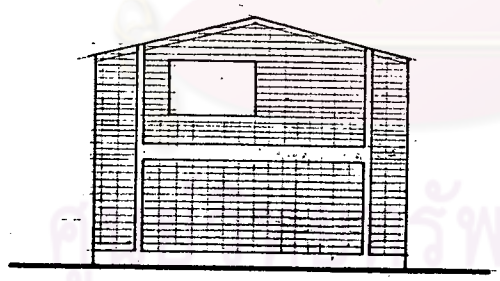
แปลนพื้นชั้นบน
1 : 200



รูปด้านหน้า
1 : 200



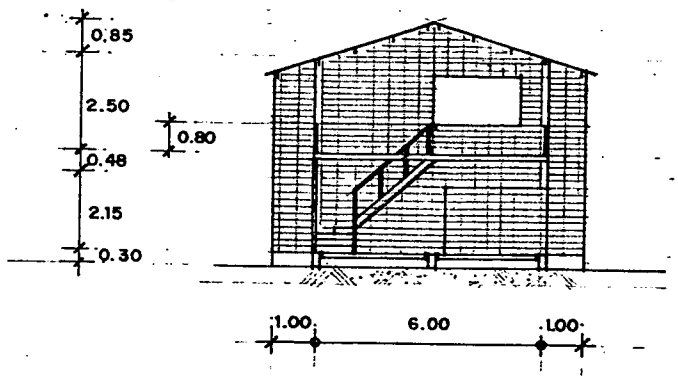
รูปด้านหลัง
1 : 200



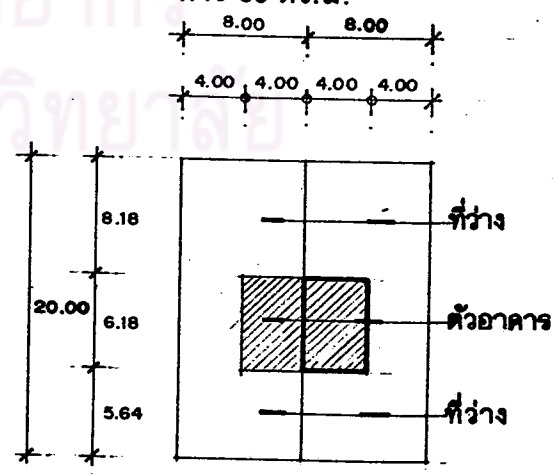
รูปด้านข้าง
1 : 200

แบบอาคารพักอาศัย (บ้านแฝด 40 ตร.วา)

1. ขนาดที่ดิน 8.00 × 20.00 ม.
   พื้นที่ที่ดิน 40 ตร.วา
2. พื้นที่อาคาร 60 ตร.ม.

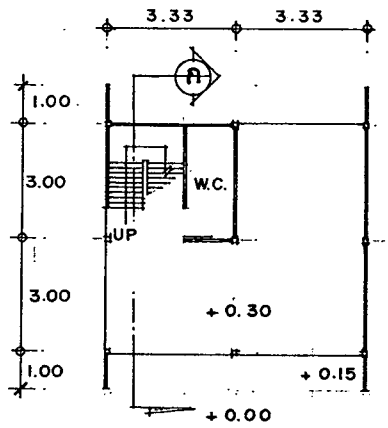


รูปตัด ก-ก | 1:20

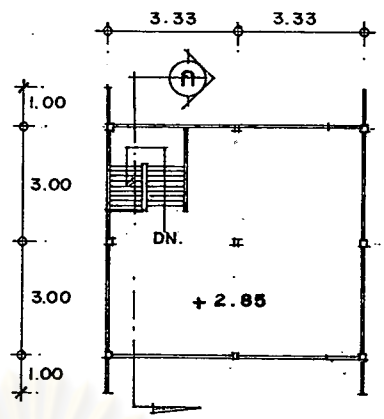


ผังบริเวณ
1 : 500

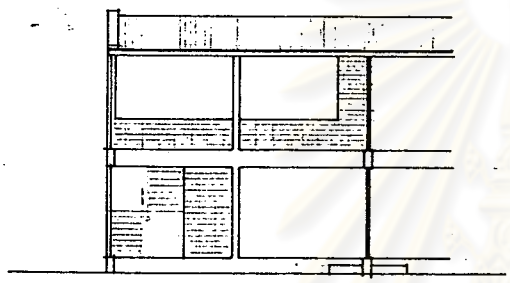
ภาพที่ 13.3 แสดงแบบอาคารพักอาศัยบ้านแฝด 50 วา^2 ของโครงการเมืองใหม่บางหลี วาระที่ 1



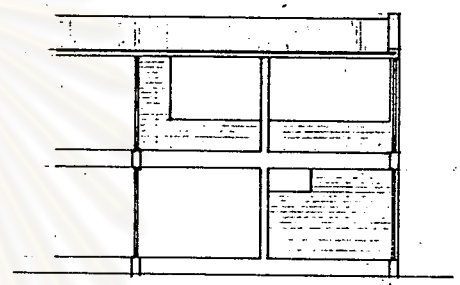
แปลนพื้นชั้นล่าง
1 : 200



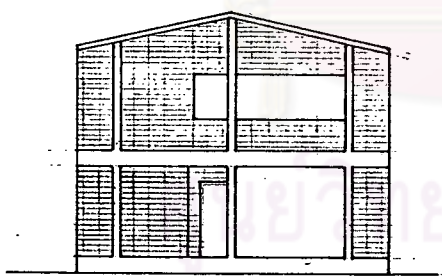
แปลนพื้นชั้นบน
1 : 200



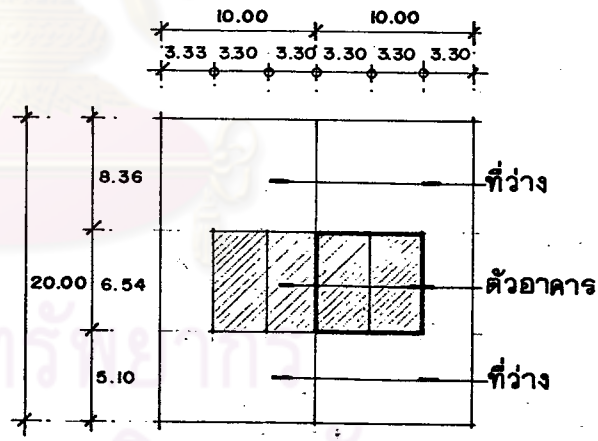
รูปด้านหน้า
1 : 200



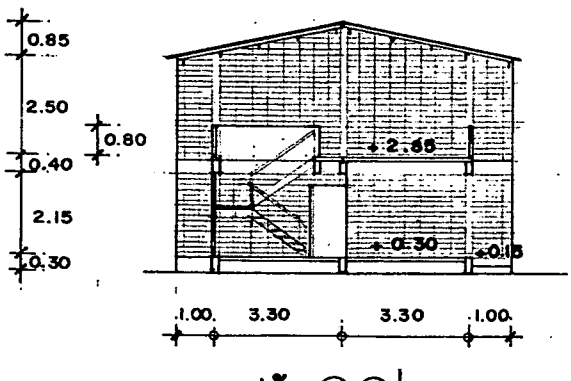
รูปด้านหลัง
1 : 200



รูปด้านข้าง
1 : 200



ผังบริเวณ
1 : 500

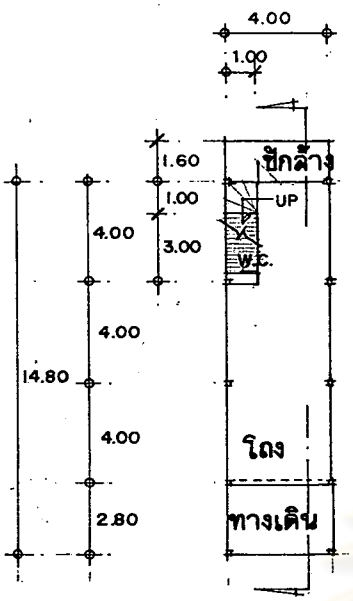


รูปตัด ⓐⓐ 1:200

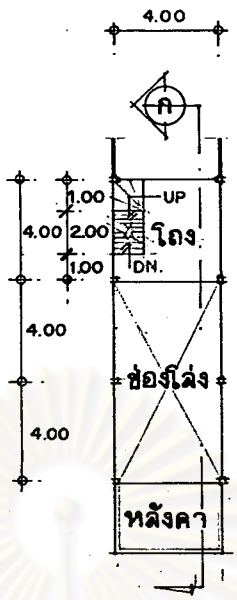
แบบอาคารพักอาศัย(บ้านแฝด 50 ตร.วา)

1. ขนาดที่ดิน 10.00 × 20.00 ม.
พื้นที่ที่ดิน 50 ตร. วา.
2. พื้นที่อาคาร 84.42 ตร.ม.

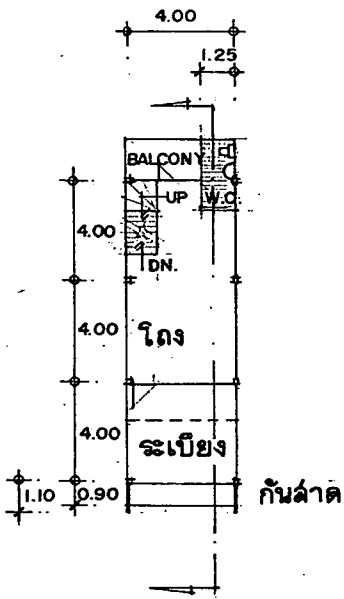
ภาพที่ 13.4 แสดงแบบอาคารพาณิชย์ 2 ชั้นของโครงการเมืองใหม่บางหลี วาระที่ 1



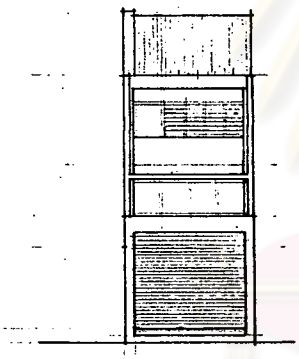
แปลนพื้นชั้นล่าง
1 : 300



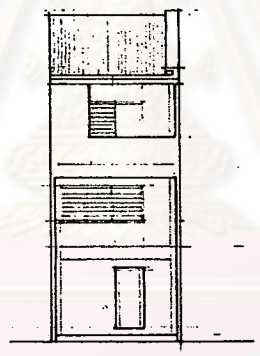
แปลนพื้นชั้นลอย
1 : 300



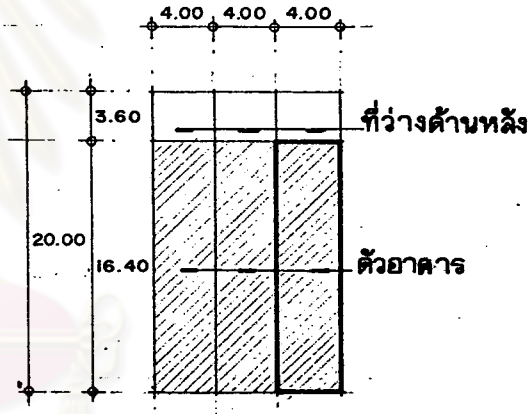
แปลนพื้นชั้น 2
1 : 300



รูปด้านหน้า
1 : 250



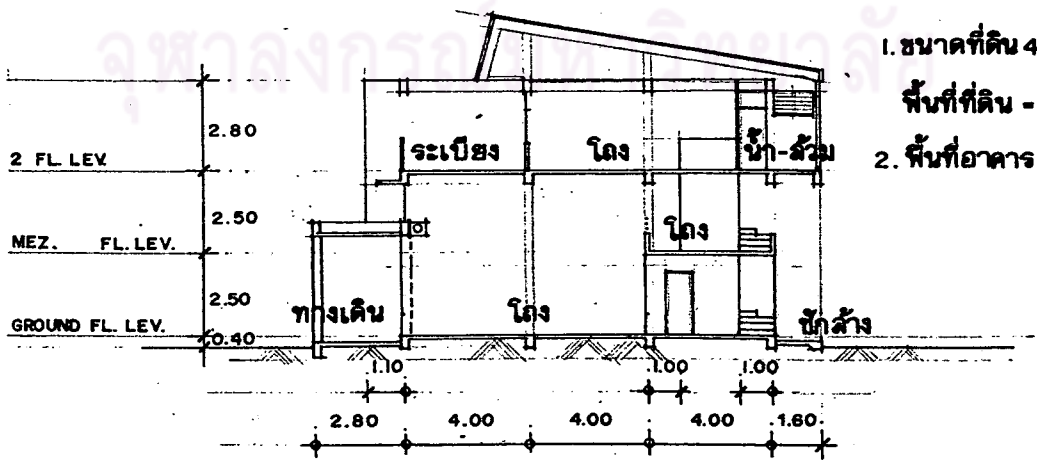
รูปด้านหลัง
1 : 250



ผังบริเวณ
1 : 500

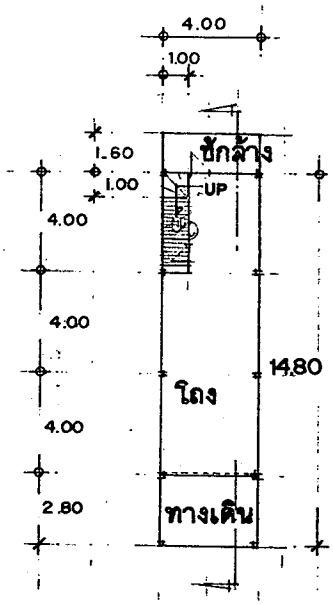
แบบอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น

1. ขนาดที่ดิน 4.00×20.00 ม.
พื้นที่ที่ดิน = 20 ตร. วา
2. พื้นที่อาคาร = 127.49 ตร.ม.

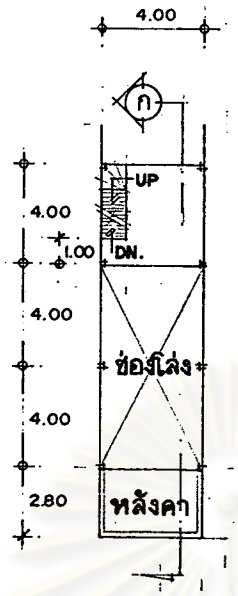


รูปตัด ก-ก 1:250

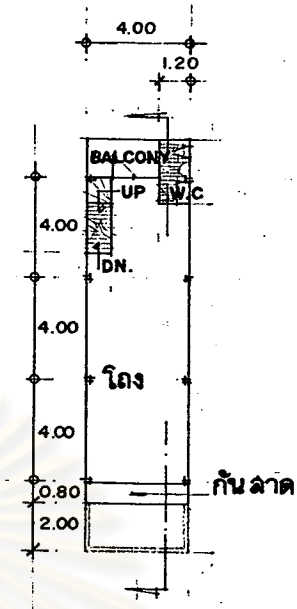
ภาพที่ 13.5 แสดงแบบอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นของโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1



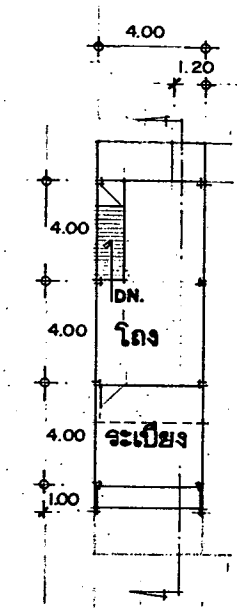
แปลนพื้นชั้นล่าง
1 ต่อ 300



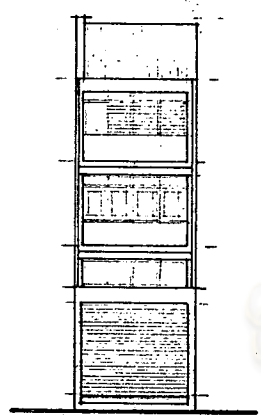
แปลนพื้นชั้นลอย
1 ต่อ 300



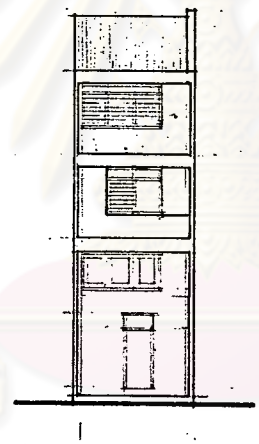
แปลนพื้นชั้น2
1 ต่อ 300



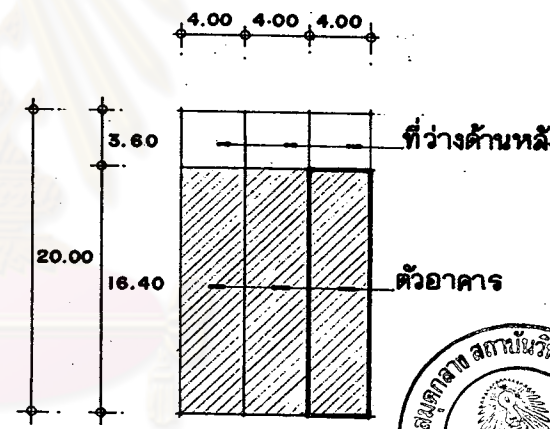
แปลนพื้นชั้น 3
1 ต่อ 300



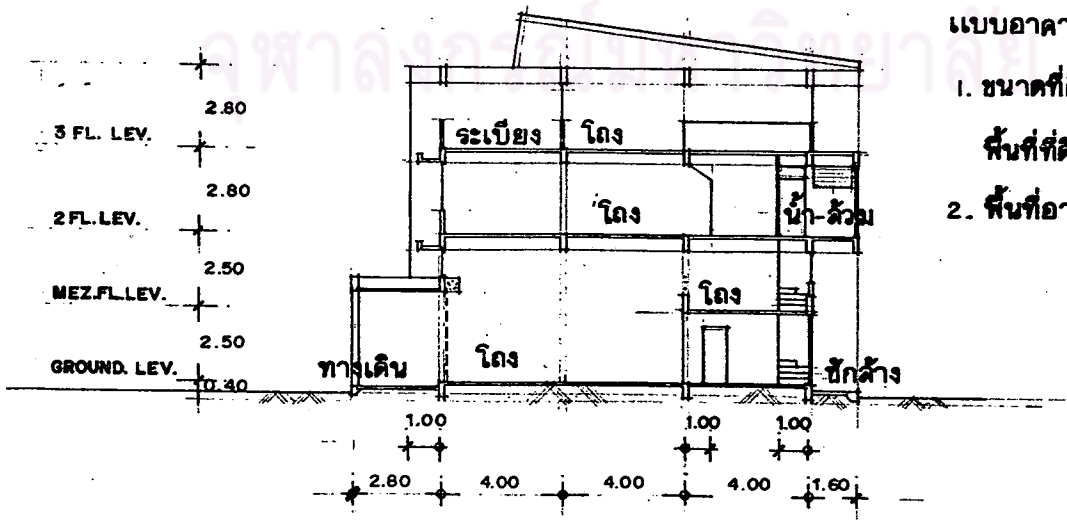
รูปด้านหน้า
1 ต่อ 300



รูปด้านหลัง
1 ต่อ 300



ผังบริเวณ
1 ต่อ 500



รูปตัด ก-ก | 1 ต่อ 300

แบบอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น

1. ขนาดที่ดิน 4.00 x 20.00 ม.

พื้นที่ที่ดิน - 20 ตร.วา

2. พื้นที่อาคาร - 181.41 ตร.ม.

3.5.5 <u>ความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และแบบบ้าน</u> จากตารางที่ 4 จะเห็นว่าระดับรายได้และแบบบ้านจะมีความสัมพันธ์กัน โดยแบบบ้านแต่ละประเภทจะมีราคาขายหรือราคาผ่อนชำระ รวมทั้งค่าดูแลชุมชนที่แตกต่างกัน แบบบ้านแต่ละประเภทจะเหมาะสมกับระดับรายได้แต่ละกลุ่ม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ระดับรายได้แบบ ก คือระดับรายได้ครัวเรือนระหว่าง 5,000-7,000 บาท จะสามารถซื้อบ้านแบบ A ในราคาเงินสด 53,500 บาท หรือผ่อนชำระ 20 ปี เดือนละ 825 บาท และเสียค่าดูแลชุมชนเดือนละ 200 บาท

ระดับรายได้แบบ ข คือระดับรายได้ครัวเรือนระหว่าง 7,000-9,000 บาท จะสามารถซื้อบ้านแบบ B ในราคาเงินสด 94,905 บาท หรือผ่อนชำระ 20 ปีเดือนละ 1,325บาท และเสียค่าดูแลชุมชนเดือนละ 220 บาท

ระดับรายได้แบบ ค คือระดับรายได้ครัวเรือนระหว่าง 9,000-12,000 บาท จะสามารถซื้อบ้านแบบ C ในราคาเงินสด 207,300 บาท หรือผ่อนชำระ 20 ปีเดือนละ 2,590 บาท และเสียค่าดูแลชุมชนเดือนละ 250 บาท

ระดับรายได้แบบ ง คือระดับรายได้ครัวเรือนระหว่าง12,000-16,000 บาท จะสามารถซื้อบ้านแบบ D ในราคาเงินสด 305,000 บาท หรือผ่อนชำระ 20 ปี เดือนละ3,500 บาท และเสียค่าดูแลชุมชนเดือนละ 260 บาท

ระดับรายได้แบบ จ คือระดับรายได้ครัวเรือน 16,000 บาท จะสามารถซื้ออาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ในราคาเงินสด 406,000 บาท หรือผ่อนชำระ 20 ปี เดือนละ 3,730-5,055 บาท หรือ ซื้ออาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ในราคาเงินสด 547,000 บาท หรือผ่อนชำระ 20 ปี เดือนละ 4,455-6,470 บาท และเสียค่าดูแลชุมชนเท่ากัน คือเดือนละ 300 บาท

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระดับรายได้และแบบบ้าน (ข้อมูล ปี พ.ศ. 2530)

แบบอาคาร	ระดับรายได้	แบบบ้าน	ขนาดอาคาร (ตร.ม.)	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	จำนวน หน่วย	ค่าก่อสร้างอาคาร (บาท)	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท)	ราคาขาย เงินสด	ผ่อนชำระ (20 ปี)	ค่าดูแลชุมชน
A	5,000-7,000	แถวชั้นเดียว	25.20	21	1,260	48,816	99,900	53,500	825	200
B	7,000-9,000	แถวสองชั้น	37.80	21	1,902	62,390	120,100	94,905	1,325	220
C	9,000-12,000	แฝดสองชั้น	60.00	40	832	80,134	210,660	207,300	2,590	250
D	12,000-16,000	แฝดสองชั้น	84.42	50	768	117,068	228,250	305,000	3,500	260
SH2	16,000	ร้านค้าพักอาศัย 2 ชั้น	127.49	20	133	218,653	333,350	406,000	3,730-5,055	300
SH3	16,000	ร้านค้าพักอาศัย 3 ชั้น	181.41	20	200	312,755	507,650	547,000	4,455-6,470	300

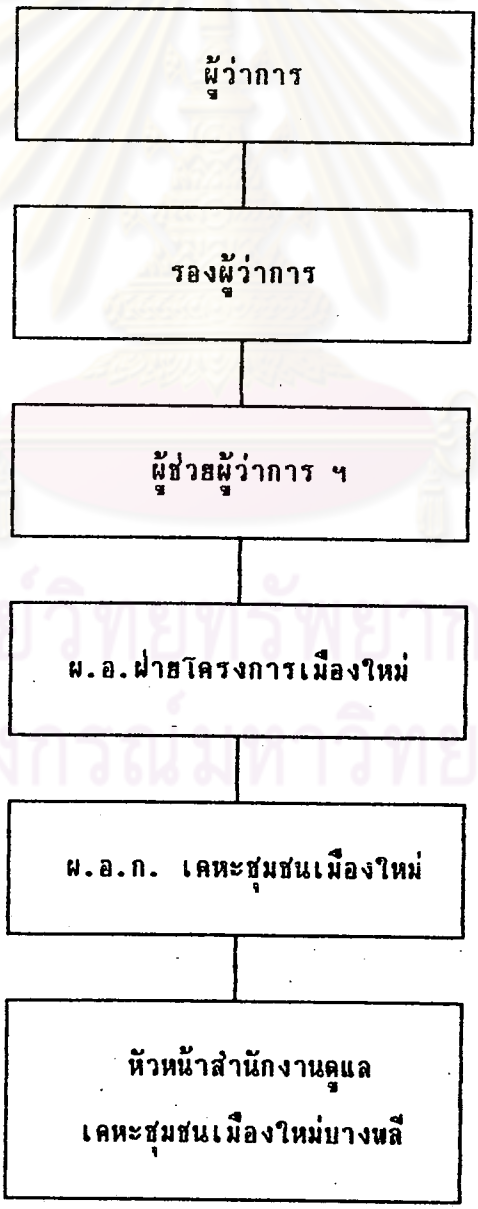
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.6 การดูแลเคหะชุมชน

3.6.1 การจัดองค์การดูแลเคหะชุมชนของโครงการเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี

การดูแลเคหะชุมชนของโครงการเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี เป็นงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้อำนวยการเคหะชุมชนเมืองใหม่ ซึ่งจัดให้มีสำนักงานบริการชุมชนโดยเรียกชื่อว่า "สำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี" เป็นตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ รายละเอียดโครงสร้างองค์กรดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี ดูจากแผนภูมิที่ 1

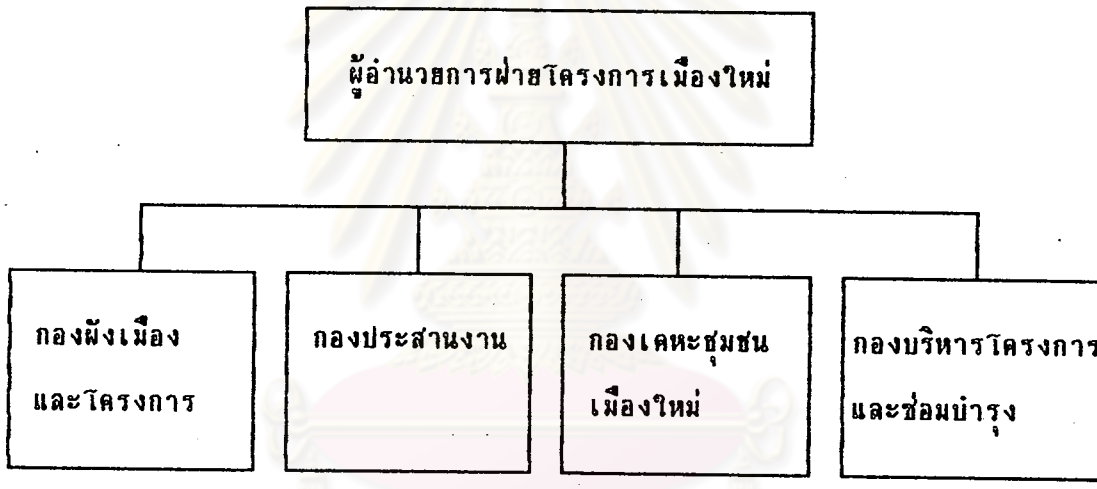
แผนภูมิที่ 1 แสดงการจัดองค์กรดูแลเคหะชุมชนของโครงการเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผู้อำนวยการฝ่ายโครงการเมืองใหม่จะมีหน่วยงานอยู่ในความดูแล 4 หน่วยงาน ได้แก่ 1. กองผังเมืองและโครงการ 2. กองประสานงาน 3. กองเคหะชุมชนเมืองใหม่ 4. กองบริหารโครงการและซ่อมบำรุง โดยมีรองผู้อำนวยการฯ เป็นผู้ช่วยดูแลควบคุมหน่วยงานต่างๆ 2 คน ดังแผนภูมิที่ 2

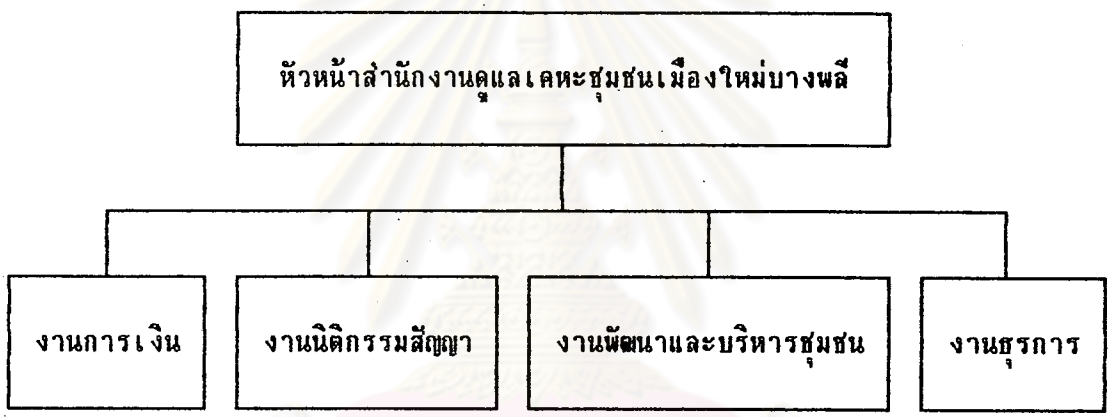
แผนภูมิที่ 2 แสดงการแบ่งหน่วยงานในความรับผิดชอบของผู้อำนวยการฝ่ายโครงการเมืองใหม่



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.6.2 <u>การบริหารงานภายในเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี</u> การดูแลเคหะชุมชนภายในสำนักงานเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี แบ่งเป็น 4 ส่วน ได้แก่ งานการเงิน มีอัตรากำลัง 9 คน งานนิติกรรมสัญญา มีอัตรากำลัง 7 คน งานพัฒนาและบริหารชุมชน มีอัตรากำลัง 18 คน และงานธุรการ มีอัตรากำลัง 6 คน ขึ้นตรงกับหัวหน้าสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี ดังแผนภูมิที่ 3

แผนภูมิที่ 3 แสดงการจัดการบริหารงานภายในสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี



3.6.3 <u>หน้าที่และความรับผิดชอบของสำนักงานดูแลเคหะชุมชน</u> สำนักงานดูแลเคหะชุมชนมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

3.6.3.1 งานการเงินและจัดเก็บผลประโยชน์ มีงานในความรับผิดชอบ 2 หน่วย ได้แก่

ก) หน่วยการรับเงิน จะทำหน้าที่รับชำระค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ อำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าซื้อ ตรวจสอบความถูกต้อง ออกใบเสร็จ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการชำระ ค้างชำระ ตามงวดระยะเวลา รวมทั้งควบคุมและรับผิดชอบการเก็บรักษาเงินสด ตรวจสอบความถูกต้อง และรวบรวมเงินนำฝากธนาคาร หรือนำส่งผู้บังคับบัญชา นอกจากนี้ยังปฏิบัติหน้าที่อื่นๆตามคู่มือปฏิบัติ และระเบียบข้อบังคับของการเคหะแห่งชาติหรืออื่นๆที่เกี่ยวข้องตามที่ได้รับมอบหมาย

ข) หน่วยจัดเก็บประโยชน์และบริการประปา จะทำหน้าที่จัดเก็บรายรับอื่นๆ ค่าน้ำ และรายได้ในการจัดเก็บประโยชน์ทั้งหมด รวมทั้งจัดทำใบเสร็จทะเบียน บัญชี รวบรวมข้อมูลและสถิติต่างๆ นอกจากนี้ยังจัดทำรายงาน ยอดหนี้ค้างชำระรายเดือนและสรุปรายปี สำหรับการบริการประปา จะรวมถึง การจดตัวเลขการใช้น้ำ ติดตั้งถอด มาตรวัดน้ำ และเครื่องกั้นน้ำหรือ ประตูน้ำ อีกทั้งดำเนินการชำระค่าน้ำผ่านธนาคารของผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ

3.6.3.2 งานนิติกรรมสัญญาและติดตามหนี้ มีงานในความรับผิดชอบ 3 หน่วย ได้แก่

ก) หน่วยนิติกรรมสัญญา ควบคุมและรับผิดชอบดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญา ออกหนังสือรับรอง รับผิดชอบการเบิกใบนำส่งเงินค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ รวมทั้งรับผิดชอบในการบรรจุ และจัดทำทะเบียนผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูลสถิติและจัดทำรายงานการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

ข) หน่วยติดตามหนี้ ทำหน้าที่ ตรวจสอบบัญชีหนี้ค้างชำระติดตาม ทวงถาม เร่งรัด ผู้เช่าซื้อที่มีหนี้ค้างชำระ อีกทั้ง จัดทำบัญชียอดค้างชำระ รายชื่อผู้ค้างชำระ รวมทั้งจัดทำหนังสือบอกเลิกสัญญา และดำเนินการเกี่ยวกับการปิดอายัด ยึดอาคารและ/หรือที่ดินคืน เพื่อส่งขายใหม่ รวมทั้งรวบรวมข้อมูลและสถิติต่างๆเกี่ยวกับหนี้ค้างชำระทั้งหมด นอกจากนี้ยังจัดทำรายงาน การติดตามหนี้ค้างชำระรายเดือน และสรุปรายปี

ค) หน่วยประสานงานคดี ทำหน้าที่ประสานงานกับหน่วยติดตามหนี้เพื่อทราบจำนวนผู้ค้างชำระของผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ ที่ถูกปิดอายัดโดยดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีกับผู้เช่า เช่าซื้อที่ค้างชำระ รวมทั้งให้คำปรึกษาในเรื่องกฎหมายกับหน่วยงานอื่นและจัดทำรายงานการดำเนินคดี การฟ้องร้อง และการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

3.6.3.3 งานพัฒนาและบริหารชุมชน มีงานในความรับผิดชอบ 8 หน่วย ได้แก่

ก) หน่วยบริหารชุมชน ทำหน้าที่ เสริมสร้างความเข้าใจอันดีและความร่วมมือของผู้อยู่อาศัยในชุมชน โดยจัดตั้งองค์กรประชาชน และส่งเสริมให้มีส่วนร่วมในการดูแลเคหะชุมชน ป้องกัน ควบคุม ไล่ผู้บุกรุก และรักษาความปลอดภัย ตลอดจนประสานงานกับหน่วยงานภายนอก ให้มีบริการที่จำเป็นสำหรับผู้อยู่อาศัยในชุมชน และให้ความร่วมมือในการจัดกิจกรรมต่างๆ อันจะนำประโยชน์แก่ชุมชนโดยส่วนรวม รวมทั้ง ควบคุมดูแล

รักษาระเบียบการประกอบการต่างๆในชุมชน ตรวจตรา และป้องกันทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติให้ปลอดภัยจากอันตรายหรือการสูญหาย นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานทั้งหมด รวมทั้งงานบริการชุมชนอื่นๆ ตามที่หัวหน้าสำนักงานดูแลเคหะชุมชนมอบหมาย

ข) หน่วยพัฒนาภูมิสถาปัตย์ ทำหน้าที่ ตัดหญ้า จัดสวน บำรุงรักษาต้นไม้และสนาม เพื่อให้ดูสวยงามและร่มรื่น ดูแลปรับปรุงพื้นที่ทั่วไปให้เรียบร้อยสวยงามตลอดจนรดน้ำต้นไม้อย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งจัดทำแผนการปฏิบัติงานในการปลูกต้นไม้ และปรับปรุงพื้นที่เพื่อเสนอของบประมาณประจำปี ตลอดจนการรวบรวมข้อมูลสถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานทั้งหมด

ค) หน่วยรักษาความสะอาด ทำหน้าที่ ควบคุมดูแลการรักษาความสะอาด การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของชุมชนทั้งหมด ตลอดจนประสานงานกับสุขาภิบาล และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการรับผิดชอบ การจัดเก็บขยะและสิ่งปฏิกูล อีกทั้งสนับสนุนและส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีส่วนร่วมในการรักษาความสะอาด โดยการจัดกิจกรรมในการรณรงค์รักษาความสะอาด จัดทำป้าย คำขวัญเชิญชวนให้ผู้อยู่อาศัยร่วมมือในการรักษาความสะอาด และจัดหาถังขยะ ที่ทิ้งขยะที่เหมาะสมและเพียงพอเพื่อบริการผู้อยู่อาศัย นอกจากนี้รวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับงานที่ดำเนินการทั้งหมด

ง) หน่วยพัฒนาทางกายภาพ ทำหน้าที่ในการให้คำปรึกษา แนะนำและตรวจสอบควบคุมการต่อเติมอาคาร ให้เป็นไปตามที่ได้ขออนุญาต นอกจากนี้ยังตรวจสอบ รวบรวมข้อมูลการซ่อมแซมงานสาธารณูปโภค-สาธารณูปการ รวมทั้งปรับปรุง พัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพของเคหะชุมชน อีกทั้งป้องกันและควบคุมมิให้มีการก่อสร้างหรือการรุกล้ำใดๆ ที่ไม่ได้รับอนุญาต ตลอดจนรวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับงานที่ดำเนินการพัฒนา

จ) หน่วยตรวจสอบการอยู่อาศัย ทำหน้าที่ตรวจสอบรวบรวมข้อมูล เกี่ยวกับอาคารปิดอายัดยึดคืน โดยประสานงานกับหน่วยตามหนี้ ตรวจสอบการอยู่อาศัยอาคารในชุมชน สภาพการอยู่อาศัย ลักษณะอาคารและการละทิ้งอาคารปล่อยให้รกร้าง รวมทั้งควบคุมและตรวจสอบไม่ให้มีการละเมิด ระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันของชุมชน รวมทั้งยังดำเนินการบอกเลิกสัญญากรณีผิดสัญญาและระเบียบในการอยู่อาศัย ตลอดจนประสานงานเพื่อดำเนินการทางกฎหมายกับผู้เช่า เช่าซื้อ ที่ปฏิบัติผิดสัญญาหรือระเบียบของการเคหะ

แห่งชาติ และประสานงานบังคับคดีให้เป็นผล นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับงานที่ดำเนินการทั้งหมด

ฉ) หน่วยประชาสัมพันธ์ ทำหน้าที่ต้อนรับ ชี้แจง อำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อและผู้เยี่ยมเยียน, ผลิตสื่อเพื่อการประชาสัมพันธ์เผยแพร่ข่าวสารความเคลื่อนไหวต่างๆของเมืองใหม่, จัดทำข้อมูลทางวิชาการ รายงานกิจกรรมต่างๆ ต่อผู้อยู่อาศัย รวมทั้งประสานงานกับฝ่ายประชาสัมพันธ์ของ การเคหะแห่งชาติ นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูล สถิติและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานทั้งหมด

ช) หน่วยรับเรื่องราวร้องทุกข์ ทำหน้าที่บริการรับแจ้งและรับปัญหาข้อร้องเรียนต่างๆ ทั้งโดยตรงและทางโทรศัพท์ พร้อมให้คำชี้แจง ให้ข้อมูล ให้ข้อเท็จจริงต่างๆ และรับแจ้งซ่อมระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนประสานงานกับหน่วยงานซ่อม นอกจากนี้ยัง รวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานทั้งหมด

ซ) หน่วยชุมชนสัมพันธ์ ทำหน้าที่ ร่วมปฏิบัติการชุมชนสัมพันธ์ประสานงานกับหน่วยบริหารชุมชน , จัดการสัมมนา อบรม พัฒนา ให้พนักงานมีความรู้ในเรื่องเคหะชุมชนบางพลี รวมทั้งรวบรวมข้อมูล สถิติ และจัดทำรายงานเกี่ยวกับการดำเนินงานทั้งหมด

3.6.3.4 งานธุรการ มีงานในความรับผิดชอบ 3 หน่วย ได้แก่

ก) หน่วยธุรการ ทำหน้าที่รับผิดชอบงานสารบรรณ งานบุคลากรเบื้องต้น จัดระเบียบ และเก็บรักษาเอกสาร ร่างหนังสือโต้ตอบ บันทึก ย่อเรื่องสรุปความเห็น ค้นหาข้อมูลและสถิติต่างๆที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานดูแลเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี และจัดทำรายงานประจำเดือนและประจำปี จัดเตรียมและอำนวยความสะดวกในเรื่องสถานที่ วัสดุอุปกรณ์เกี่ยวกับงานพิธีการ งานการประชุมและรับรองแขกผู้มาเยี่ยมชมโครงการ ประสานงานและอำนวยความสะดวกกับผู้เช่าซื้อ หน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องและบริษัทเอกชนต่างๆ ในนิคมอุตสาหกรรมฯ เพื่อให้เกิดความร่วมมือและภาพพจน์ที่ดีต่อการเคหะแห่งชาติ นอกจากนี้รับผิดชอบและบริการถ่ายเอกสาร อุปกรณ์ในการสื่อสารให้กับหน่วยงานต่างๆ รวมทั้งดำเนินการขายแบบอาคารและต่อเติมอาคาร

ข) หน่วยวัสดุและครุภัณฑ์ ทำหน้าที่ ควบคุมการเบิก-จ่าย จัดทำบัญชี จัดหา ควบคุมและซ่อมแซม วัสดุ-ครุภัณฑ์ และจัดทำรายงานการใช้วัสดุ-ครุภัณฑ์ประจำเดือนและประจำปี

ค) หน่วยงบประมาณ ทำหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับการเบิกจ่ายทุกประเภท ควบคุมการใช้จ่ายต่างๆ จัดทำรายงานการใช้งบประมาณประจำเดือน รายไตรมาส และประจำปี

3.6.4 การบริหารงานด้านการดูแลชุมชนโครงการเมืองใหม่บางพลี

3.6.4.1 ปัญหากับเพื่อนบ้าน

ในการสร้างเมืองใหม่นั้น ไม่มีปัญหากับชาวบ้านในเรื่องการเวนคืนที่ดิน เนื่องจากการเคหะแห่งชาติซื้อที่ดินโครงการเมืองใหม่บางพลีตั้งแต่ปี 2519 ในราคาไร่ละ 29,500 บาท ในด้านการก่อสร้างไม่มีปัญหาในเรื่องผู้รับเหมาทิ้งงาน เนื่องจากคณะรัฐมนตรีต่ออายุสัญญา แต่เมื่อสร้างโครงการเสร็จ จะมีปัญหากับเพื่อนบ้านข้างเคียง เช่น ปัญหากับชาวบ้านเรื่องการรุกล้ำที่ดินระหว่างที่ดินของการเคหะแห่งชาติกับคลองสาธารณะ ซึ่งมีการดำเนินการโดยส่งคนไปไล่ แต่ปัญหาฟ้องร้องทางกฎหมายยังไม่มี และมีปัญหากับการนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นปัญหาในด้านการไม่ให้ความร่วมมือ เช่น การมอบโอนสาธารณูปโภค

3.6.4.2 การดูแลและควบคุมอาคารว่าง

อาคารว่างที่ยังไม่มีผู้มาต่อเติมอาคารนั้น ถูกบุกรุกประมาณ 700 กว่าหน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.74 ซึ่งส่วนใหญ่ เจ้าของต้องมีการซ่อมแซมใหม่จึงจะเข้าอยู่อาศัยได้ มาตรการในการควบคุมและป้องกัน คือส่งจดหมายไปเตือนเจ้าของมาตัดหญ้าดูแลการบุกรุก และขอให้มาพบ ซึ่งส่วนใหญ่จะมาพบ นอกจากนี้ในด้านการควบคุมผู้บุกรุก จะมีการเจรจา ถ้าไม่ยอมย้ายจะปล่อยให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ตำรวจ ส่วนใหญ่จะยอมย้ายออกแต่ไปอยู่บริเวณอื่นภายในชุมชน

3.6.4.3 ด้านนิติกรรม

ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระค่าเช่าซื้อตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่การเคหะแห่งชาติเป็นประจำภายในวันที่ 10 ของแต่ละเดือน มิฉะนั้นจะถูกปรับในอัตราร้อยละ 2 ต่อเดือนของยอดเงินค่าเช่าซื้อหรือค่าใช้จ่ายต่างๆที่ค้างชำระ หากผู้เช่าซื้อจ่ายเงินไม่ตรงตามกำหนดเวลาเป็นเวลา 3 งวดขึ้นไป การเคหะแห่งชาติจะส่งหนังสือบอกเลิกสัญญาเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมาต่อสัญญา 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

3.6.4.4 ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาเช่าซื้อ

ในการจ่ายค่าเช่าซื้อนั้น ได้แก่ ค่ามาตรวัดน้ำ ค่าประกันการใช้น้ำ ค่าประกันอัคคีภัย ค่าบริการอุปกรณ์ และค่าภาษีโรงเรือน โดยอาคารพักอาศัยแต่ละประเภทจะเสียค่าใช้จ่ายแตกต่างกันดังนี้

ตารางที่ 5 แสดงค่าใช้จ่ายที่ใช้รวมกับค่าเช่าซื้อ

ค่าใช้จ่าย	เรือนแถวชั้นเดียว	เรือนแถวสองชั้น	บ้านแฝด 40วา²	บ้านแฝด 50 วา²	อาคารพาณิชย์
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

สำหรับค่ามาตรวัดน้ำและค่าประกันการใช้น้ำ จะจ่ายเฉพาะงวดแรกเท่านั้น ส่วนค่าประกันอัคคีภัย ค่าบริการอุปกรณ์ และค่าภาษีโรงเรือน ต้องจ่ายรวมกับค่าเช่าซื้อทุกงวด แต่ปัจจุบันหลังจากต้นเดือนมีนาคม2535 อาคารพักอาศัยประเภทเรือนแถวและบ้านแฝด ไม่ต้องเสียค่าภาษีโรงเรือน แต่อาคารพาณิชย์ยังต้องเสียค่าภาษีโรงเรือนอยู่

สำหรับอาคารพักอาศัยที่ดัดแปลงเป็นร้านค้านั้น จะเป็นหน้าที่ของสุขาภิบาลในการตรวจสอบและเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

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

3.6.4.5 ค่าดูแลชุมชน

ค่าดูแลชุมชนของโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 จะคิดรวมไปกับราคาขายเงินสดและราคาขายเงินผ่อนต่อเดือน (ดังรายละเอียดในตารางที่ 6) โดยคิดจากขนาดที่ดิน ระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย และค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชน ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนได้แก่

1. การบริหารงานในชุมชน ซึ่งได้แก่ เงินเดือน ค่าจ้าง ค่าวัสดุและค่าใช้สอยต่างๆ ในสำนักงาน

2. การบริหารชุมชน ซึ่งได้แก่ ไฟฟ้าสาธารณะในชุมชน การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การซ่อมแซมบำรุงรักษา การกำจัดน้ำเสียและน้ำทิ้ง การปลูกและบำรุงรักษาต้นไม้ในสนาม และการควบคุมแบบต่อเติมอาคาร

3. การพัฒนาชุมชน

4. ค่าใช้จ่ายระหว่างการคัดเลือกผู้อยู่อาศัย

การคิดค่าดูแลชุมชนวิธีนี้ จะทำให้ผู้มีรายได้ต่ำเสียค่าดูแลชุมชนน้อยกว่าผู้มีรายได้สูง และทำให้ผู้ซื้อไม่ทราบว่าได้จ่ายค่าดูแลชุมชนไปแล้ว ซึ่งต่างกับเอกชนจะคิดราคาค่าดูแลชุมชนแยกจากราคาขาย โดยจะคิดหลังจากได้เข้าอยู่อาศัยแล้ว โดยแต่ละแห่งจะมีวิธีการคิดที่แตกต่างกัน เช่น โครงการเลคไซด์วิลล่า จะคิดค่าดูแลชุมชนตามขนาดที่ดิน โดยคิดตารางวาละ 4.50 บาท สำหรับโครงการเลคไซด์วิลล่า 1 และตารางวาละ 6.50 บาท สำหรับโครงการเลคไซด์วิลล่า 2 โดยจะมีบริษัท S.S MAINTENANCE เข้ามาบริหารการดูแลชุมชน โดยจะจัดการในด้านการจัดเก็บขยะ การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาดโครงการ ดูแลและซ่อมแซมไฟฟ้าสาธารณะ และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เป็นต้น หรือบางแห่งจะคิดเหมาเป็นรายหลัง เช่น หมู่บ้านพงษ์เพชร จะคิดค่าดูแลชุมชนหลังละ 200 บาทต่อเดือนเพื่อเป็นค่าจัดเก็บขยะ การรักษาความปลอดภัย ดูแลและซ่อมแซมไฟฟ้า

สาธารณะ และท่อระบายน้ำ เป็นต้น สำหรับโครงการแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จะคิดเหมาเป็นรายแปลง โดยจะคิดจากจำนวนยามรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด กระแสไฟฟ้าสาธารณะ ในบริเวณที่เป็นส่วนกลางของชุมชน เช่น สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ รวมทั้งคิดตามจำนวนหน่วยพักอาศัยในโครงการ โดยจะเก็บเป็นรายเดือน รายปี และราย 5 ปี ซึ่งในอนาคตจะยึดหลักเก็บเป็นราย 5 ปี ซึ่งจะเก็บพร้อมกับเงินที่ซื้อบ้าน โดยแยกให้ทราบว่าเป็นค่าดูแล เมื่อครบกำหนด 5 ปี จะมอบหน้าที่ให้คณะกรรมการดูแลและจัดเก็บต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6 แสดงราคาขายและค่าดูแลบำรุงรักษาอาคารชั้นเดียว โครงการเมืองใหม่ทางหลวง ระยะที่ 1 (การคิดราคาก่อนเริ่มเปิดโครงการ)

ลักษณะอาคาร	ราคาขายเงินสด ไม่รวมค่าดูแลบำรุงรักษา	ค่าดูแลบำรุงรักษาเงินสด	ราคาขายเงินสด รวมค่าดูแลบำรุงรักษา	เงื่อนไขการผ่อนชำระเงินเชื่อการเช่าซื้อ											
				ค่าเช่าซื้อไม่รวมค่าดูแลบำรุงรักษาต่อเดือน				ค่าดูแลบำรุงรักษาเงินผ่อนต่อเดือน				ค่าเช่าซื้อรวมค่าดูแลบำรุงรักษาเงินผ่อนต่อเดือน			
				5 ปี	10 ปี	15 ปี	20 ปี	5 ปี	10 ปี	15 ปี	20 ปี	5 ปี	10 ปี	15 ปี	20 ปี
เรือนแถวชั้นเดียว	53,465- 72,090	23,910	77,375-121,210	-	-	-	625-830	-	-	-	200	-	-	-	825-1,030
เรือนแถวสองชั้น	94,905-155,180	26,305	121,210-181,845	-	-	-	1,105-1,780	-	-	-	220	-	-	-	1,325-2,000
บ้านแฝด 40 ตร.ว.	207,300-357,300	30,490	237,790-387,790	4,220-6,790	2,865-4,605	2,485-3,995	2,335-3,760	620	370	295	255	4,840-7,410	3,235-4,975	2,780-4,290	2,590-4,015
บ้านแฝด 50 ตร.ว.	305,000-366,035	31,000	336,000-391,035	6,260-6,735	4,245-4,570	3,685-3,965	3,465-3,730	630	360	300	260	6,890-7,365	4,625-4,950	3,985-4,265	3,725-3,990
อาคารชาพิช์	548,970-643,530	36,470	583,440-680,000	10,010-11,695	6,945-8,115	6,120-7,155	-	740	445	350	-	10,750-12,435	7,390-8,560	6,470-7,505	-

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.6.4.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ

การพิจารณาค่าใช้จ่ายภายในสำนักงานดูแลเคหะชุมชน จะพิจารณาจากปีที่ผ่านมาและใช้วิธีประมาณการ โดยจะมีการประชุมภายในสำนักงานดูแลเคหะชุมชนในระดับหัวหน้าและรองหัวหน้า เพื่อเตรียมแผนงานก่อนที่จะเสนอสำนักงานใหญ่ เมื่อทางสำนักงานใหญ่อนุมัติแผนงาน จึงจะเตรียมแผนเพื่อเสนอของบประมาณในปีต่อไป ซึ่งส่วนใหญ่จะได้รับการอนุมัติ ตัวอย่างค่าใช้จ่ายดังตารางที่ 7

ตารางที่ 7 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารสำนักงานดูแลเคหะชุมชน ประจำปี 36

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละ
หมวดเงินเดือนและค่าจ้างชั่วคราว		
เงินเดือนและค่าจ้างชั่วคราว	5,960,220.00	16
หมวดค่าตอบแทน		
ค่าตอบแทนบุคคลภายนอก	144,000.00	
ค่าล่วงเวลา	348,315.54	
รวม	492,315.54	1
หมวดค่าใช้สอย		
ค่าพาหนะเดินทางภายในประเทศ	5,000.00	
ค่าโฆษณาและเผยแพร่	350,000.00	
ค่าเช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์	20,000.00	
ค่าเบี้ยประกันทรัพย์สินส่วนกลางและส่วนภูมิภาค	1,131,676.00	
ค่าจ้างเหมาทนายเอกชนและค่าธรรมเนียมศาล	220,000.00	
ค่าจ้างเหมาดูแลรักษาความสะอาด	6,294,166.70	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณอาคารสำนักงาน	618,000.00	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาไฟฟ้าสาธารณะ	156,695.18	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษายานพาหนะ	99,780.00	
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าภาษีบำรุงท้องที่	100,000.00	
ค่าติดตั้งไฟฟ้า-ประปา-โทรศัพท์	147,660.00	

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละ
ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	60,000.00	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบริหารอาคารชุด	5,579,000.00	
ค่าจ้างเหมาปฏิบัติงานที่ขาดอัตรากำลัง	126,000.00	
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	21,561.00	
รวม	14,929,538.88	42
หมวดค่าสาธารณูปโภค		
ค่าไปรษณีย์โทรเลขและโทรพิมพ์	9,444.00	
ค่าไฟฟ้า	4,698,514.00	
ค่าน้ำประปา	79,007.84	
รวม	4,786,965.84	13
หมวดค่าวัสดุ	1,322,383.46	4
หมวดรายจ่ายอื่น		
ค่าจ้างเหมาชุดลอกคูคลอง	1,300,000.00	4
หมวดครุภัณฑ์		
ครุภัณฑ์สำนักงาน	309,300.00	
ครุภัณฑ์ยานพาหนะและขนส่ง	1,289,000.00	
ครุภัณฑ์งานสวนและงานบ้าน	15,000.00	
ครุภัณฑ์ไฟฟ้าและวิทยุ	270,000.00	
ครุภัณฑ์โฆษณาและเผยแพร่	47,000.00	
ครุภัณฑ์อื่นๆ	4,000,000.00	
รวม	5,930,000.00	16
รวมทั้งสิ้น	36,044,107.18	100

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากตารางที่ 7 จะเห็นว่า ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะอยู่ในหมวดค่าใช้สอย รองลงมา คือหมวดเงินเดือน ค่าจ้างชั่วคราว และหมวดครุภัณฑ์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนของโครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1 จะกระจายอยู่ในหมวดต่างๆไม่ว่าจะเป็นหมวดค่าใช้สอย หมวดค่าสาธารณูปโภค และหมวดรายจ่ายอื่นๆ เช่น หมวดค่าใช้สอยจะมีค่าจ้างเหมาดูแลรักษาความสะอาด ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาไฟฟ้าสาธารณะ หรือ หมวดค่าสาธารณูปโภค จะมีค่าน้ำ-ไฟ สาธารณะ หรือหมวดรายจ่ายอื่น จะมีค่าจ้างเหมาขุดลอกดูดลอง เป็นต้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย